# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 4
Consistenza ..... 4
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Stato conservativo ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 10
Provenienze Ventennali ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 13
Normativa urbanistica ..... 14
Vincoli od oneri condominiali ..... 15
Stima / Formazione lotti ..... 15




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

## INCARICO

In data 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluipoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - Via Tazio Nuvolari

## DESCRIZIONE

Terreno edificabile ricadente da PGT vigente del Comune di Medole in "Zona D4 – Attività produttive e commerciali, di completamento del tessuto urbanizzato".
L'appezzamento, individuato da un unico mappale, ha accesso da Via Tazio Nuvolari, non risulta perimetrato da recinzione, è di giacitura pianeggiante e forma regolare.
La qualità attribuita al terreno da visura catastale è SEMINATIVO IRRIGUO, la superficie catastale è di 1.500,00 mq.
Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno in questione è a verde incolto con alcuni cespugli arbustivi (vd. Documentazione fotografica in All. 1.1, 1.2, 1.3).

In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022.
"(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:
a) imposta di registro (...);
b) imposta ipotecaria e catastale (...).
Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:
a) Imposta sul valore aggiunto al 22%;
b) imposta di registro (...);
c) imposta ipotecaria e catastale (...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In adempimento all'incarico in data 10/04/2024 il CTU prendeva visione del bene pignorato con il supporto di IVG - SOVEMO.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - Via Tazio Nuvolari

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

## TITOLARITÀ

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)

L'unità immobiliare pignorata di cui al NCEU Fg. 9 mapp. 176 risulta in piena proprietà per 1/1 all'esecutato, **** Omissis ****, nato in Svizzera il 20/06/1965, C.F. **** Omissis **** (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:
- atto di compravendita Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere (MN) del 08/06/2006, Rep. n. 23.760/10.809 trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 13/06/2006 ai n.ri 3866 R.G. e 2132 R.P..

In merito al regime patrimoniale si osserva che da Certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione delle Stiviere in data 14/03/2024 (vd. All. 6) l'esecutato risulta di stato libero.

## CONFINI

Il terreno oggetto di stima confina da Nord ed in senso N.E.S.O.:
con part. 175, con Via Nuvolari (partt. 170, 139, 153, 150), con part.195, con partt. 293, 156, 118, 197 e come meglio in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno edificabile | 1500,00 mq | 1500,00 mq | 1 | 1500,00 mq | 0,00 m | T |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **1500,00 mq** | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

| | | |
|---|---|---|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 1500,00 mq | |

Trattandosi di unità immobiliare in piena proprietà per 1/1 al debitore (che risulta di stato libero), la scrivente CTU non si esprime in merito alla comoda divisibilità del bene pignorato.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, nato in Svizzera il 20/06/1965, C.F. **** Omissis **** era intestatario della piena proprietà per 1/1 dell'immobile di cui al NCEU a Fg. 9 mapp. 176 (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:
- atto di compravendita Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere (MN) del 08/06/2006, Rep. n. 23.760/10.809 trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 13/06/2006 ai n.ri 3866 R.G. e 2132 R.P..

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta di seguito la storia catastale dell'unità immobiliare come da Relazione notarile agli atti.
"* Terreno così censito:
Catasto Terreni Fg. 9 Mappale:
176 (centosettantasei) di Ha.0.15.00 seminativo irriguo cl.4 R.D. Euro 9,68 R.A. Euro 10,46;
tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 15 marzo 2006 al n.23932.1/2006 (prot. n. MN0023932) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp. 148, di Ha.0.30.00, a sua volta risultante in forza di denuncia di variazione registrata in data 15 marzo 2006 al n.23932.1/2006 (prot. n.MN0023932)in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:
* 148, di Ha.0.14.70, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 3 agosto 2004 al n.71162.1/2004 (prot. n.MN0071162) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp.109 di Ha.3.08.18, tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 novembre 2003 al n. 56700.1/2003 (prot. n.MN0195675) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp. 58, di Ha.13.33.20 a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 27 novembre 1981 al n.22683 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mapp. 16, di Ha.18.42.50, del medesimo Fg. 9 di Catasto Terreni;
* 137 di Ha.0.08.94 così risultante in forza di frazionamento registrato in data 3 agosto 2004 al n.71162.1/2004 (prot. n.MN0071162) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp.105, di Ha.2.51.62, tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 novembre 2003 al n. 56700.1/2003 (prot. n.MN0195675) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mapp. 17, di Ha.3.39.30, del medesimo Fg. 9 di Catasto Terreni;
* 138 di Ha.0.04.50 così risultante in forza di frazionamento registrato in data 3 agosto 2004 al n.71162.1/2004 (prot. n.MN0071162) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp.107, di Ha.0.09.12, tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 18 novembre 2003 al n.56700.1/2003 (prot. n.MN0195675) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mapp. 21, di Ha.0.50.50, del medesimo Fg. 9 di Catasto Terreni;
* 152 di Ha.0.00.86 così risultante in forza di frazionamento registrato in data 3 agosto 2004 al n.71162.1/2004 (prot. n.MN0071162) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp.117, di Ha.0.01.75 reliquato di acque esenti, tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 16 marzo 2004 al n.24882.1/2004 (prot. n.MN0025642) in variazione delle acque esenti del medesimo Fg. 9 di Catasto Terreni;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

* 155, di Ha.0.01.00, così risultante in forza di frazionamento registrato in data 3 agosto 2004 al n.71162.1/2004 (prot. n.MN0071162) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp.121, di Ha.0.03.19, tale risultante in forza di frazionamento registrato in data 19 marzo 2004 al n.24876.1/2004 (prot. n.MN0024876) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mapp. 22, di Ha.0.11.50, del medesimo Fg. 9 di Catasto Terreni".

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 9 | 176 | | | | Seminativo irriguo | 4 | 00 15 00 mq | 9,68 € | 10,46 € | |

***Corrispondenza catastale***

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

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

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

Intestazione Catastale
L'immobile risulta intestato catastalmente come segue:
**** Omissis ****, nato in
C.F. **** Omissis ****,
proprietà per 1/1.

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

## PRECISAZIONI

Nella Relazione notarile agli atti si legge che "gli immobili in oggetto risultano interessati da:
* Convenzione edilizia trascritta a Castiglione delle Stiviere il 31 maggio 2004 ai n.ri 3268/2071, in dipendenza di atto in data 6 maggio 2004 n. 44.516 di repertorio Notaio Antonio Marocchi di Mantova;
* Convenzione amministrativa trascritta a Castiglione delle Stiviere il 29 luglio 2005 ai n.ri 4433/2573, in dipendenza di atto in data 19 luglio 2005 n. 542 di repertorio Sabina Candela, Segretario Comunale del Comune



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

di Medole".

## STATO CONSERVATIVO

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Nella Relazione notarile agli atti si legge che "gli immobili in oggetto risultano interessati da:
* Convenzione edilizia trascritta a Castiglione delle Stiviere il 31 maggio 2004 ai n.ri 3268/2071, in dipendenza di atto in data 6 maggio 2004 n. 44.516 di repertorio Notaio Antonio Marocchi di Mantova;
* Convenzione amministrativa trascritta a Castiglione delle Stiviere il 29 luglio 2005 ai n.ri 4433/2573, in dipendenza di atto in data 19 luglio 2005 n. 542 di repertorio Sabina Candela, Segretario Comunale del Comune di Medole".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno edificabile oggetto di stima, sito in posizione periferica rispetto al centro abitato di Medole e ricadente da PGT del Comune di medesimo in "Zona D4 – Attività produttive e commerciali, di completamento del tessuto urbanizzato", fa parte della lottizzazione di cui alla Convenzione edilizia trascritta a Castiglione delle Stiviere il 31 maggio 2004 ai n.ri 3268/2071, in dipendenza di atto in data 6 maggio 2004 n. 44.516 di repertorio Notaio Antonio Marocchi di Mantova (vd. All.4 e 5 - Sezione D Nota di trascrizione).

L'appezzamento, individuato da un unico mappale, non risulta perimetrato da recinzione, è di giacitura pianeggiante e forma regolare.
La qualità attribuita al terreno da visura catastale è SEMINATIVO IRRIGUO, la superficie catastale è di 1.500,00 mq.
Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica, il terreno in questione è a verde incolto con alcuni cespugli arbustivi (vd. All. 1).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. All.9) rilasciato dal Comune di Medole in data 08/04/2024 (Rif. Prot. n. 1816 del 18/03/2024).
Per completezza si riporta relativo estratto da PGT vigente del Comune di Medole:
"Piano delle Regole - NORME DI ATTUAZIONE - art. 41 D4 – Attività produttive e commerciali, di completamento del tessuto urbanizzato

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato aree, libere da edificazioni anche a seguito del mancato completamento di strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa privata
conclusi nel decennio trascorso, aree idonee alla realizzazione di nuovi fabbricati; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti al comma:
e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione d'uso
principale: attività industriali e artigianali; attività commerciali;
complementare:
- magazzini e depositi,
- attività di logistica e autotrasporto in genere,
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- alloggi dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale; aziende insalubri di prima classe e in genere attività che generino emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti; aziende a Rischio d'Incidente Rilevante; altre attività private
di servizio; residenza.
Edificabilità L'entità dell'edificazione e le modalità di attuazione degli interventi edilizi, mediante titolo edilizio o preventivo piano attuativo, sono di seguito specificate dal presente articolo per ogni tipologia di lotto/comparto edificabile, classificato mediante lettera alfabetica e/o numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R..

Altezza
non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini
non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade
non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 7,50
e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n.7).
L'Ente comunale potrà richiedere maggiori arretramenti tenuto conto della sezione della viabilità antistante.

Distanza dagli edifici
non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Lotti e comparti edificabili:
2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, liberi da edificazioni, di seguito elencati.
Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutte le tipologie di lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, descritte all'art. 17.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

a – lotti tipo - A:
superficie lorda di pavimento non superiore a m2/m2 0,80 di superficie del lotto edificabile, che dovrà avere superficie non inferiore a m2 600,00.

b – lotti tipo - B:
densità fondiaria non superiore a m3/m2 3,50; rapporto di copertura non superiore a m2/m2 0,55.

3. Il Piano ha altresì individuato le seguenti aree, libere da edificazioni, ma carenti di urbanizzazioni adeguate; dette aree sono denominate comparti.
Trattandosi di aree destinate alla nuova costruzione e prive di sufficienti urbanizzazioni, gli interventi previsti sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di piano attuativo. La quantità delle aree da cedere o monetizzare
per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta alle quantità definite al precedente art. 17.2;
comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 21).

comparto PA.1: (piano attuativo "Boschetto")
superficie del comparto m2 23.445,00 ca.;
superficie lorda di pavimento non superiore a m2/m2 0,80 di superficie del lotto edificabile, che dovrà avere superficie non inferiore a m2 600,00.
L'edificabilità massima consentita deve essere determinata sull'intero lotto edificabile, tenuto conto anche dei fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano e conservati, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

Altre norme
4. Nel caso il ciclo produttivo e/o la realizzazione di opere o manufatti che possano incidere sul rapporto tra le attività esistenti o previste e il tessuto urbanizzato immediatamente circostante ad uso prevalentemente residenziale, dovrà essere prodotta un'approfondita relazione di valutazione della potenziale incidenza ambientale di tali interventi e previste opere di mitigazione necessarie a contenerne gli effetti. Qualora detti effetti non risultino sufficientemente mitigabili, gli interventi non potranno essere eseguiti poiché incompatibili con il contesto.

Norme di mitigazione paesaggistica
5. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
a - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente;
in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1, comma 4, lett. a.2.
b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì
evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
c - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc…), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
d - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
e - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nel nell'allegato "Vegetazione" alle presenti norme, in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta
un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
f - Le insegne dovranno avere dimensioni e altezza contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
g - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.
h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate".

Lotti e comparti edificabili:
2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, liberi da edificazioni, di seguito elencati.
Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutte le tipologie di lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, descritte all'art. 17.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

OSSERVAZIONI
Si osserva che da relativa tavola di piano, tra i lotti e i comparti edificabili ricadenti in "ZONA D4" Attività produttive e commerciali di completamento del tessuto urbanizzato; Vincoli presenti: "Zone a vulnerabilità estremamente elevata", il terreno edificabile oggetto di stima è tra i lotti tipo - A:
"superficie lorda di pavimento non superiore a m2/m2 0,80 di superficie del lotto edificabile, che dovrà avere superficie non inferiore a m2 600,00".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobilare risulta libera da cose e, per quanto possibile accertare, non oggetto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **27/11/1981** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Sergio Nicolini | 27/11/1981 | 35.457 | 8.426 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 21/12/1981 | 3628 | 2498 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **28/12/1995** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Sergio Senini | 28/12/1995 | 94.503 | 19.513 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 03/01/1996 | 31 | 24 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/01/2004** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Giovanni Battista Calini | 27/01/2004 | 66.421 | 16.817 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 02/02/2004 | 565 | 346 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/01/2004** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Giovanni Battista Calini | 27/01/2004 | 66.420 | 16.816 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 02/02/2004 | 563 | 344 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177f424a81a7b56195044d9a3

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Dal **27/01/2004** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Giovanni Battista Calini | 27/01/2004 | 66.421 | 16.817 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 02/02/2004 | 564 | 345 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **27/04/2004** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Antonio Marocchi di Mantova | 27/04/2004 | 44.500 | 18.117 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 25/05/2004 | 3127 | 1985 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **08/06/2006** | **** Omissis **** | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Agostino Ribolzi | 08/06/2006 | 23.760 | 10.809 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Castiglione delle Stiviere | 13/06/2006 | 3866 | 2132 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

- 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.

(*) Da Relazione notarile agli atti risulta che con atto in data 19/12/1996 n. 35.125/4.710 di rep. Notaio Rita De Victoriis Medori di Modena, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 24/01/1997 ai numeri 368/267, la predetta società **** Omissis ****, trasferiva la propria sede in Modena.

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

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

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

Nella Relazione notarile agli atti si legge che "gli immobili in oggetto risultano interessati da:
* Convenzione edilizia trascritta a Castiglione delle Stiviere il 31 maggio 2004 ai n.ri 3268/2071, in dipendenza di atto in data 6 maggio 2004 n. 44.516 di repertorio Notaio Antonio Marocchi di Mantova;
* Convenzione amministrativa trascritta a Castiglione delle Stiviere il 29 luglio 2005 ai n.ri 4433/2573, in dipendenza di atto in data 19 luglio 2005 n. 542 di repertorio Sabina Candela, Segretario Comunale del Comune di Medole".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
  Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/06/2006
  Reg. gen. 3867 - Reg. part. 1026
  Importo: € 460.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di procedura, a garanzia di mutuo fondiario in data 08/06/2006 n. 23.761/10.810 di rep. Notaio Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere (MN), concesso al medesimo datore di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
  Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 10/05/2011
  Reg. gen. 2175 - Reg. part. 436
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177f7b424a81a7b56195044d9a3

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di procedura, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 27/04/2011 n. 2.991/2011 di Rep. Tribunale di Brescia.

***Trascrizioni***

- **Pignoramento**
  Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 09/02/2024
  Reg. gen. 701 - Reg. part. 502
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Medole (CDU 09/24 M, Rif. Prot. 1816 del 18/03/2024), che si allega all'elaborato peritale (vd. All. 9), riporta quanto segue:
"- Vista la richiesta pervenuta in data 18/03/2024 e registrata al n. 1816 di prot. gen. Dell'Unione dei Comuni Castelli
Morenici, presentata da arch. Eleonora Poltronieri in qualità di CTU del tribunale di Mantova;
- Vista la richiesta di rilascio del certificato per uso ordinario;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- Visto il Piano di Governo del Territorio P.G.T. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 26.09.2013, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 17.03.2014, il quale assume efficacia
dalla data di pubblicato sul BURL n. 47 – Serie Avvisi e Concorsi del 19.11.2014;
- Visto il Piano di Classificazione Acustica Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del
26.09.2013, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17.03.2014, il quale assume efficacia
dalla data di pubblicato sul BURL n. 45 – Serie Avvisi e Concorsi del 05.11.2014;
- Vista la 1^ variante al Piano delle Regole del vigente PGT, tramite SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 denominata approvata con delibera di C.C. n. 17 del 02.05.2019 e pubblicata sul BURL n. 43 - Serie
Avvisi e Concorsi del 23.10.2019;
- Vista la 2^ variante al Piano delle Regole del vigente PGT, tramite SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 denominata approvata con delibera di C.C. n. 11 del 25.02.2019 e pubblicata sul BURL n. 26 -
Serie Avvisi e Concorsi del 26.06.2019;
- Tenuto conto che, per motivi di georeferenziazione, non vi è una perfetta sovrapposizione tra lo strumento urbanistico vigente e le mappe catastali;

CERTIFICA

che ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., alla data odierna, l'area ubicata nel Comune di Medole è urbanisticamente inserita come segue:
Fg. 9 mapp. 176, Destinazione Urbanistica: "ZONA D4" Attività produttive e commerciali di completamento del tessuto urbanizzato; Vincoli presenti: "Zone a vulnerabilità estremamente elevata".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene di cui al presente lotto - terreno edificabile - non è inserito in contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - Via Tazio Nuvolari
  Terreno edificabile ricadente da PGT vigente del Comune di Medole in "Zona D4 – Attività produttive e commerciali, di completamento del tessuto urbanizzato". L'appezzamento, individuato da un unico mappale, ha accesso da Via Tazio Nuvolari, non risulta perimetrato da recinzione, è di giacitura pianeggiante e forma regolare. La qualità attribuita al terreno da visura catastale è SEMINATIVO IRRIGUO, la superficie catastale è di 1.500,00 mq. Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno in questione è a verde incolto con alcuni cespugli arbustivi (vd. Documentazione fotografica in All. 1.1, 1.2, 1.3). In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022. "(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a: a) imposta di registro (...); b) imposta ipotecaria e catastale (...). Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a: a) Imposta sul valore aggiunto al 22%; b) imposta di registro (...); c) imposta ipotecaria e catastale (...).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 176, Qualità Seminativo irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120.000,00
  La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

  "Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI
  Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.
  Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

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

  Il Valore finale di Stima proposto per l'immobile pignorato tiene conto di ubicazione, consistenza, stato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Terreno edificabile Medole (MN) - Via Tazio Nuvolari | 1500,00 mq | 80,00 €/mq | € 120.000,00 | 100,00% | € 120.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 120.000,00 |

Valore di stima: € 120.000,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 5,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 108.000,00**

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti il deprezzamento applicato al "Valore di stima" di 120.000,00 €.
In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia (si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%);

- per stato d'uso e di manutenzione (si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%);

quindi, il più probabile Valore finale di stima sarà:

€ 120.000,00*90%= € 108.000,00 (diconsi euro centoottomila virgola zerozero) corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine percentuale del 10% al valore di stima di € 120.000,00.

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

- per spese condominiali insolute: l'unità immobiliare, infatti, non è inserita in contesto condominiale;

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3

- per lo stato di possesso: l'immobile è in piena proprietà 1/1 all'esecutato (vd. capitolo: "Titolarità").

- per oneri di regolarizzazione urbanistica.

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

Mantova, li 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poltronieri Eleonora

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ N° 3 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - NOTA SUL VALORE DI STIMA
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA FG.9, PART. 176 MEDOLE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL4 - ATTI AUTORIZZATIVI + PGT ESTRATTO DA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTO
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL9 - CDU Certificato di Destinazione Urbanistica



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLTRONIERI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 766b07177b424a81a7b56195044d9a3