

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	12

All'udienza del 19/08/2025, il sottoscritto Ing. Savoldini Francesco, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@hotmail.it, PEC francescosavoldini@ingpec.eu, Tel. 3394567470, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6

DESCRIZIONE

Trattasi di magazzino sito ad un piano fuori terra in via Campagna in comune di Serravalle a Po. L'accesso al magazzino avviene da via Campagna, si colloca in località Libiola. L'immobile si compone di ambiente principale adibito a magazzino, ulteriore stanza adibita a magazzino, piccolo locale wc, due stanze adibite a ufficio con ingresso. Sul fronte verso via Campagna vi è piccola area cortiva esclusiva che si estende per la lunghezza del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sopralluogo all'immobile avvenuto in data 01/10/2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6

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)

CONFINI

Confini tratti da planimetria catastale, a nord confina con mappale 24, ad est con mappale 1, a sud con mappali 1 e 2, ad ovest con via Campagna, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	116,20 mq	130,80 mq	1	130,80 mq	3,50 m	T
Ufficio	39,40 mq	47,70 mq	1,1	52,47 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				183,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,27 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	352			C2	3	156 mq	185 mq	273,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito presentazione docfa MN0099701 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

In lato est vi è porta per uscire sul retro del magazzino, non risulta però nessuna area di proprietà, vi è inoltre una macchina pompa di calore posizionata sotto la finestra anch'essa in lato est.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato manutentivo mediocre, presenta qualche segno di umidità dovuta probabilmente alla chiusura prolungata, presenza inoltre di materiale a terra da smaltire (per lo più materiale relativo ad impianti elettrici), si deduce da ciò che l'immobile non è utilizzato da parecchio tempo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato con muratura portante in mattoni pieni, copertura con struttura in ca prefabbricata con manto in tegole, infissi esterni in legno-metallo, infissi interni in legno, pavimento in cemento nel magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, vi è solo presenza di materiale a terra da smaltire (per lo più materiale relativo ad impianti elettrici).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FEDERICO TORTORA		14373	2409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Tratto da certificazione notarile del 06/08/2025 a firma notaio Niccolò Tiecco:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Federico Tortora, Notaio in Ostiglia (MN), del 07/06/2005 rep. n. 14373/2409, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 24/06/2005 al n. 5697 di formalità; favore: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960, quale titolare della ditta individuale **** Omissis **** corrente in Serravalle a Po, per i diritti di 1/1 di piena proprietà (la cui partita IVA 01746880200 è cessata); contro: COOPERATIVA AGRICOLA DI LIBIOLA IN LIQUIDAZIONE con sede a Serravalle a Po, per i diritti di 1/1 di piena proprietà."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a nd il 23/08/2017
Reg. gen. nd - Reg. part. nd
Importo: € 53.581,06
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca della riscossione n. 1502 del 23/08/2017 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960; per Euro 107.162,12 di cui Euro 53.581,06 per capitale, derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, in data 22/08/2017 rep. 1200/6417;
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo
Iscritto a nd il 09/01/2020
Reg. gen. nd - Reg. part. nd
Importo: € 377.988,06
Contro **** Omissis ****
Note: - Ipoteca della riscossione n. 27 del 09/01/2020 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960; per Euro 377.988,06 di cui Euro 188.994,03 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, in data 07/01/2020 rep. 1871/6420;
- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a nd il 03/02/2025
Reg. gen. nd - Reg. part. nd
Importo: € 52.500,00
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca Volontaria n. 195 del 03/02/2025 in rinnovazione della originaria ipoteca n. 2403 del 27/06/2005 favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio Ipotecario eletto: MAIOR SPV S.R.L. - Via V. Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1950 - per Euro 52.500,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da

concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Federico Tortora, Notaio in Ostiglia (MN), del 03/02/2025 rep. n. 14374;

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a nd il 08/09/2017

Reg. gen. nd - Reg. part. nd

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento Immobiliare n. 6685 del 08/09/2017 favore: UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo, (richiedente: UBI BANCA c.f. 03053920165 Piazza Vittorio Veneto 8 - BERGAMO) contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960 - Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MANTOVA, sede Mantova, in data 13/07/2017 rep.3643/2017;

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a nd il 04/08/2025

Reg. gen. nd - Reg. part. nd

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento Immobiliare n. 7718 del 04/08/2025, favore: MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano, (richiedente: MAIOR SPV S.R.L., Conegliano - via Vittorio Alfieri n. 1) contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960 - Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI MANTOVA, sede Mantova, in data 02/07/2025 rep. 3278.

Tratto da certificazione notarile del 06/08/2025 a firma notaio Niccolò Tiecco:

"Ipoteca Volontaria n. 195 del 03/02/2025 in rinnovazione della originaria ipoteca n. 2403 del 27/06/2005 favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio Ipotecario eletto: MAIOR SPV S.R.L. - Via V. Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1950 - per Euro

52.500,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Federico Tortora, Notaio in Ostiglia (MN), del 03/02/2025 rep. n. 14374;

- Ipoteca della riscossione n. 1502 del 23/08/2017 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960; per Euro 107.162,12 di cui Euro 53.581,06 per capitale, derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, in data 22/08/2017 rep. 1200/6417;

- Pignoramento Immobiliare n. 6685 del 08/09/2017 favore: UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo, (richiedente: UBI BANCA c.f. 03053920165 Piazza Vittorio Veneto 8 - BERGAMO) contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960 - Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MANTOVA, sede Mantova, in data 13/07/2017 rep. 3643/2017;

- Ipoteca della riscossione n. 27 del 09/01/2020 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960; per Euro 377.988,06 di cui Euro 188.994,03 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, in data 07/01/2020 rep. 1871/6420;

- Pignoramento Immobiliare n. 7718 del 04/08/2025, favore: MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano,

(richiedente: MAIOR SPV S.R.L., Conegliano - via Vittorio Alfieri n. 1) contro: **** Omissis **** nato ad Ostiglia (MN) il 26/12/1960 - Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI MANTOVA, sede Mantova, in data 02/07/2025 rep. 3278."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Concessione edilizia n.198 del 07/06/1968.

Dia n.932 del 17/03/2006

Agibilità n.518 del 22/02/2007.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato concessionato con dia n.932 del 17/03/2006. Le difformità presenti consistono in spostamento di finestre in lato est nel locale magazzino e nel piccolo locale anch'esso magazzino presenza di porta. Si allega TAVOLA U con rappresentazione delle difformità rilevate. Trattasi di difformità sanabili, si stima il costo di tale sanatoria complessivo di pratica ed oblazioni quantificabile in € 4.000, tale valore viene detratto dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di fabbricato esclusivo, non vi è alcun contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6
Trattasi di magazzino sito ad un piano fuori terra in via Campagna in comune di Serravalle a Po. L'accesso al magazzino avviene da via Campagna, si colloca in località Libiola. L'immobile si compone di ambiente principale adibito a magazzino, ulteriore stanza adibita a magazzino, piccolo locale wc, due stanze adibite a ufficio con ingresso. Sul fronte verso via Campagna vi è piccola area cortiva esclusiva che si estende per la lunghezza del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 352, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.981,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello

stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 300,00 in linea con i valori omi dell'agenzia delle entrate per capannoni tipici livello normale siti in località Libiola in comune di Serravalle a Po, valori che oscillano tra i 200/300 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6	183,27 mq	300,00 €/mq	€ 54.981,00	100,00%	€ 54.981,00
Valore di stima:					€ 54.981,00

Valore di stima: € 54.981,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

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.

Asola, li 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visura catastale



- ✓ Estratti di mappa - All.2-Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - All.3-Planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - All.4-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.5-Tavola U difformità
- ✓ Altri allegati - All.6-Risposta agenzia entrate assenza di contratti
- ✓ Foto - All.7-Fotografie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6
Trattasi di magazzino sito ad un piano fuori terra in via Campagna in comune di Serravalle a Po. L'accesso al magazzino avviene da via Campagna, si colloca in località Libiola. L'immobile si compone di ambiente principale adibito a magazzino, ulteriore stanza adibita a magazzino, piccolo locale wc, due stanze adibite a ufficio con ingresso. Sul fronte verso via Campagna vi è piccola area cortiva esclusiva che si estende per la lunghezza del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 352, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - Via Campagna 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 352, Categoria C2	Superficie	183,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato manutentivo mediocre, presenta qualche segno di umidità dovuta probabilmente alla chiusura prolungata, presenza inoltre di materiale a terra da smaltire (per lo più materiale relativo ad impianti elettrici), si deduce da ciò che l'immobile non è utilizzato da parecchio tempo.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino sito ad un piano fuori terra in via Campagna in comune di Serravalle a Po. L'accesso al magazzino avviene da via Campagna, si colloca in località Libiola. L'immobile si compone di ambiente principale adibito a magazzino, ulteriore stanza adibita a magazzino, piccolo locale wc, due stanze adibite a ufficio con ingresso. Sul fronte verso via Campagna vi è piccola area cortiva esclusiva che si estende per la lunghezza del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		