

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 19/11/2025, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, 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** - Deposito ubicato a Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A

DESCRIZIONE

Si tratta di deposito sito nel comune di Moglia, in prima periferia in via IV Novembre 54/A.
Si compone di un ampio spazio adibito a deposito mangimi e sementi, oltre a due spazi adibiti a servizi igienici.

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

L'accesso è avvenuto in data 26/02/2026 alla presenza del titolare della ditta esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Con pubblica via, mapp. 119, 81, 7, 6, 180, canale, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Deposito	336,06 mq	349,16 mq	1	349,16 mq	6,00 m	
Area esclusiva	1353,00 mq	1353,00 mq	0,10	135,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				484,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				484,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	20	123	1		C2	2	336	485 mq	277,65 €		mapp. 146 sub. 1

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni complessive.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La porzione di area cortiva identificata al mapp. 146 risulta gravata di servitù di passaggio a favore del mapp. 119.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio prefabbricato - oggetto di intervento di miglioramento sismico a seguito terremoto del 2012 che ha consentito di intervenire sulle giunzioni degli elementi strutturali -; si compone di uno spazio a deposito, oltre a due servizi igienici; assenza di impiantistica significativa, se non limitata ad impianto elettrico; portoni metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Risulta utilizzato dalla ditta proprietaria. All'atto del sopralluogo risultano presenti materiale agricolo ed alcuni mezzi agricoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1967	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borellini	17/05/1967	30840	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/10/2009	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/11/2009	14883	8506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	06/10/2009	25	418
Dal 08/07/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Binelli	08/07/2011	106295	23383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/07/2011	8957	5423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta altresì trascritta accettazione tacita di eredità in data 09/06/2010 n.ri 7349/4369 a seguito decesso del sig. **** Omissis **** a favore degli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Servitù di elettrodotto**

Trascritto a ** il 14/02/1994
Reg. gen. 1395 - Reg. part. 992
A favore di **** Omissis ****

- Servitù di transito**

Trascritto a *** il 13/07/2011
Reg. gen. 8958 - Reg. part. 5424
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/10/2025
Reg. gen. 14487 - Reg. part. 10094

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito richiesta di accesso atti del 16/12/2025, sulla scorta dei documenti recuperati mediante l'acquisizione dell'atto di provenienza, in data 12/02/2026 dapprima, e infine in data 31/3/2026, si provvedeva a reperire e visionare la documentazione relativa al bene oggetto di stima.

Nello specifico, l'immobile risulta oggetto di intervento in forza a Concessione edilizia 2/89; successivamente risulta presentata pratica edilizia 2012/452MG prot. 2500 del 4/4/2012 per realizzazione servizio igienico e completamento area cortiliva, seguita da pratica per medesima finalità e riparazione locale (a seguito sisma 2012) 2013/2064nGE prot. 4849 del 23/11/2023 con opportuna denuncia in c.a. (finalizzata ad opere di riparazione con miglioramento sismico) prot. 4851 del 23/11/2013; immobile oggetto di opportuno collaudo statico a seguito di suddetto intervento di riparazione presentato in data 21/05/2016 prot. 4132.

Agibilità finale presentata in data 21/05/2016 prot. 4132.

E' possibile dichiarazione la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella suddetta pratica di agibilità si sono rinvenuti:

- conformità impianto idrico del 21/3/2014 ditta IDRAULICA snc di Negri Alberto
- conformità impianto elettrico del 15/05/2014 ditta TERZIOTTI ANGELO Impianti elettrici

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A

Si tratta di deposito sito nel comune di Moglia, in prima periferia in via IV Novembre 54/A. Si compone di un ampio spazio adibito a deposito mangimi e sementi, oltre a due spazi adibiti a servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 123, Sub. 1, Categoria C2, Graffato mapp. 146 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 160.000,00

L'indagine svolta conferma la difficoltà dei beni del settore secondario a trovare valori di mercato che aiutino a premiare i fabbricati propri del settore. I valori OMI forniscono un range compreso tra 200 e 350€/mq, sostanzialmente confermato nel valore più alto dal contenuto novero di possibili comparabili presenti tra gli annunci immobiliari.

Per le caratteristiche proprie del fabbricato, la presenza di area esterna pertinenziale, la sostanziale autonomia, l'intervento strutturale di miglioramento realizzato nel 2012, si individua il parametro pari a 330€/mq, come parametro rappresentativo del valore di mercato.

Il valore così stimato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A	484,46 mq	330,00 €/mq	€ 159.871,80	100,00%	€ 160.000,00
				Valore di stima:	€ 160.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'atto di pignoramento riporta come beni colpiti il fabbricato di cui al fg. 20 part. 123 e fg. 20 part. 146; la certificazione notarile del notaio Fabbi correttamente invece identifica il bene al fg. 20 mapp. 123 sub. 1 graffato al mapp. 146 sub. 1; assunzione della stima è la considerazione che risulti essere un mero refuso quanto indicato in atto di pignoramento; infatti risulta univocamente identificabile nel bene oggetto di valutazione il bene oggetto di pignoramento e appunto identificato come precisato nella certificazione notarile.

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.
Ing. Savoldini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visura catastale
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 2 - estratto mappa
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 3 - planimetria catastale
- ✓ Foto - ALLEGATO 4 - documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - ALLEGATO 5 - provenienza
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 6 - regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - conformità impianto idraulico ed elettrico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A
Si tratta di deposito sito nel comune di Moglia, in prima periferia in via IV Novembre 54/A. Si compone di un ampio spazio adibito a deposito mangimi e sementi, oltre a due spazi adibiti a servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 123, Sub. 1, Categoria C2, Graffato mapp. 146 sub. 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via IV Novembre 54/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 123, Sub. 1, Categoria C2, Graffato mapp. 146 sub. 1	Superficie	484,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni complessive.		
Descrizione:	Si tratta di deposito sito nel comune di Moglia, in prima periferia in via IV Novembre 54/A. Si compone di un ampio spazio adibito a deposito mangimi e sementi, oltre a due spazi adibiti a servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/10/2025

Reg. gen. 14487 - Reg. part. 10094

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

Contro **** Omissis ****

