

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.000,00	10

All'udienza del 08/04/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, 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 San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Giorgio Bigarello posto a sud della località Mottella. L'accesso al terreno avviene da via Sordello con passaggio su stradello composto da due mappali di altra proprietà. Il terreno in unico corpo di forma circa rettangolare presenta dimensione pari a mq 3.033 si compone di numero 4 terreni identificati catastalmente al foglio 20 rispettivamente: mappale 1112 superficie 1974 mq, mappale 1113 superficie 35 mq, mappale 1114 superficie 878 mq, mappale 1115 superficie 146 mq.

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

Accesso al terreno il giorno 05/02/2026.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello

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

I terreni in unico corpo confinano a nord con acque, ad est con mappali 2556,2557,1514,1516, a sud con mappali 493,301,600, ad ovest con acque, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	3033,00 mq	3033,00 mq	1	3033,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3033,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3033,00 mq		

DATI CATASTALI

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
20	1112				Seminativ o	2	1974	19,57 €	16,31 €	
20	1113				Seminativ o	2	35	0,35 €	0,29 €	
20	1114				Seminativ o	2	878	8,71 €	7,26 €	
20	1115				Seminativ o	2	146	1,45 €	1,21 €	

Corrispondenza catastale

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

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

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno edificabile, la metà circa del terreno posta a sud si presenta inghiaiaata, la metà circa del terreno posta a nord presenta erba e arbusti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso avviene sui mappali 1516 e 1517 di altra proprietà con ingresso da via Sordello. Inoltre in lato sud del terreno vi sono gli accessi carrai delle abitazioni confinanti, pertanto che godono già di diritto di passaggio sul terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero, si allega anche risposta di agenzia delle entrate con indicazione che non sono presenti contratti di locazione o comodati o vari.

Si segnala che è presente solamente una baracca posticcia di lamiera sul terreno che dovrà essere rimossa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1991 al 23/10/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/1991	350858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/05/1991	4781	3169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2001	**** Omissis ****	atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 23/10/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicolini Mario	23/10/2001	63866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		21/11/2001	14202	9268
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a nd il 21/11/2006
Reg. gen. 19578 - Reg. part. 5195
Importo: € 306.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.593,05

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/03/2024
Reg. gen. 3419 - Reg. part. 2520
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

“AREC 2” – Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta-Art. 39

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello
Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Giorgio Bigarello posto a sud della località Mottella. L'accesso al terreno avviene da via Sordello con passaggio su stradello composto da due mappali di altra proprietà. Il terreno in unico corpo di forma circa rettangolare presenta dimensione pari a mq 3.033 si compone di numero 4 terreni identificati catastalmente al foglio 20 rispettivamente: mappale 1112 superficie 1974 mq, mappale 1113 superficie 35 mq, mappale 1114 superficie 878 mq, mappale 1115 superficie 146 mq.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1112, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1113, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1114, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1115, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 272.970,00
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. Da tale metodo il parametro scaturito risulta pari a €/mq 90,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello	3033,00 mq	90,00 €/mq	€ 272.970,00	100,00%	€ 272.970,00
				Valore di stima:	€ 272.970,00

Valore di stima: € 272.970,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 232.000,00

Il deprezzamento altro tiene conto della presenza in lato sud degli accessi carrai alle abitazioni confinanti.

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 14/02/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visure catastali
- ✓ Estratti di mappa - All.2-Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All.3-Risposta agenzia delle entrate
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - All.4-Cdu
- ✓ Altri allegati - All.5-Fotografie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello
Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Giorgio Bigarello posto a sud della località Mottella. L'accesso al terreno avviene da via Sordello con passaggio su stradello composto da due mappali di altra proprietà. Il terreno in unico corpo di forma circa rettangolare presenta dimensione pari a mq 3.033 si compone di numero 4 terreni identificati catastalmente al foglio 20 rispettivamente: mappale 1112 superficie 1974 mq, mappale 1113 superficie 35 mq, mappale 1114 superficie 878 mq, mappale 1115 superficie 146 mq.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1112, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1113, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1114, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1115, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: "AREC 2" – Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta-Art. 39

Prezzo base d'asta: € 232.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - via Sordello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1112, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1113, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1114, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1115, Qualità Seminativo	Superficie	3033,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile, la metà circa del terreno posta a sud si presenta inghiaiaata, la metà circa del terreno posta a nord presenta erba e arbusti.		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile sito in comune di San Giorgio Bigarello posto a sud della località Mottella. L'accesso al terreno avviene da via Sordello con passaggio su stradello composto da due mappali di altra proprietà. Il terreno in unico corpo di forma circa rettangolare presenta dimensione pari a mq 3.033 si compone di numero 4 terreni identificati catastalmente al foglio 20 rispettivamente: mappale 1112 superficie 1974 mq, mappale 1113 superficie 35 mq, mappale 1114 superficie 878 mq, mappale 1115 superficie 146 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		