

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 10/06/2025, 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** - Terreno edificabile ubicato a Suzzara (MN) - via Fausto Coppi

## DESCRIZIONE

Si tratta della stima di terreno edificabile sito nel comune di Suzzara, in provincia di Mantova, in località Carobbio, a sud della frazione Tabellano.

Si tratta di un terreno edificabile, di forma regolare, rettangolare, con accesso su via Fausto Coppi, in fronte a via Ascari, via di accesso al piano di lottizzazione in cui risulta ubicato.

Sul marciapiede prospiciente via Coppi, verso il confine nord, risultano presenti plausibilmente pozzetti per allacci utenze.

La zona si caratterizza per edilizia di metà anni 2000, oltre a costruzioni anche di più recente realizzazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La visita al terreno si è svolta in data 25/07/2025 in totale autonomia.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Suzzara (MN) - via Fausto Coppi

## 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

Confina con via Fausto Coppi, mapp. 391, 477, 345, 455, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	700,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 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 dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	390				Seminativo irriguo	2		8,27 €	6,51 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo il lotto si presenta inerbito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un terreno edificabile inserito in piano di lottizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1996 al 13/10/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lubrano di Ricco	17/12/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/12/1996	11719	7883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2005 al 15/04/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Araldi	13/10/2005	68541	15876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/10/2005	16369	9549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2008 al	**** Omissis ****	compravendita			

21/12/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Iannello	15/04/2008	8789	2797
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		***	28/04/2008	5963	3461
		<b>Registrazione</b>			
Dal 21/12/2012 al 01/04/2014	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Iannello	21/12/2012	23633	4431
		<b>Trascrizione</b>			
Dal 01/04/2014 al 05/11/2015	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		***	07/01/2013	214	148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>trasferimento sede sociale</b>			
Dal 05/11/2015	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/04/2014	51799	31159
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		***	11/04/2014	3576	2598
		<b>Registrazione</b>			
Dal 05/11/2015	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vacirca	05/11/2015	54490	33107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		***	11/11/2015	10784	7355
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da atto del 14/02/2022 rep. 2127/7822  
Iscritto a Parma il 15/02/2022  
Reg. gen. 1748 - Reg. part. 290  
Importo: € 82.065,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 41.032,95
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da atto del 5/2/2025 rep. 2979/7825  
Iscritto a Parma il 05/02/2025  
Reg. gen. 1251 - Reg. part. 228  
Importo: € 3.178.727,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.589.363,59

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 30/05/2025  
Reg. gen. 7133 - Reg. part. 5021  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si segnala anche l'ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2005 nn. 16370/4127 svincolata con annotazione n. 2233 del 13/7/2017 cancellata con annotazione n. 1616 del 27/6/2001

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto al comune di Suzzara opportuno Certificato di Destinazione urbanistica; lo stesso riporta:  
Foglio 25 Mappale 390

Destinazione Urbanistica:

- R3a tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliare, piccoli e medi lotti – ricompresi in piani attuativi in fase di attuazione/conclusione denominato PP 0304 Bianchera approvato con delibera di consiglio comunale n. 35 del 27/07/2004 e successiva variante approvata con delibera di consiglio comunale n. 44 del 28/03/2006
- Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:
- ricadente nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale
  - ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
  - ricadente nella fascia di rispetto dagli allevamenti attivi di struzzi



- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio e della convenzione urbanistica n. 69755/16630 del 14/07/2006 e successive varianti, tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Si allega convenzione urbanistica 69755/16630 notaio Omero Araldi trascritta in data 01/08/2006 nn. 13765/7723 relativa al piano attuativo in cui risulta collocato il lotto oggetto di esecuzione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si tratta di un terreno edificabile.

## 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** - Terreno edificabile ubicato a Suzzara (MN) - via Fausto Coppi

Si tratta della stima di terreno edificabile sito nel comune di Suzzara, in provincia di Mantova, in località Carobbio, a sud della frazione Tabellano. Si tratta di un terreno edificabile, di forma regolare, rettangolare, con accesso su via Fausto Coppi, in fronte a via Ascari, via di accesso al piano di lottizzazione in cui risulta ubicato. Sul marciapiede prospiciente via Coppi, verso il confine nord, risultano presenti plausibilmente pozzetti per allacci utenze. La zona si caratterizza per edilizia di metà anni 2000, oltre a costruzioni anche di più recente realizzazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 390, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

L'indagine di mercato svolta ha evidenziato la presenza di alcuni terreni edificabili in vendita, principalmente nel capoluogo, con orizzonti di prezzo allineati a circa 150€/mq; nelle zone periferiche i



comparabili si sono ridotti, e per lo più allineati a 100€/mq.  
Per le motivazioni più sopra espresse, in ragione della collocazione nonché della vendita in esecuzione forzata, si considera congruo il parametro unitario cautelativo pari a 80€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Suzzara (MN) - via Fausto Coppi	700,00 mq	80,00 €/mq	€ 56.000,00	100,00%	€ 56.000,00
				Valore di stima:	€ 56.000,00

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 22/09/2025

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
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO 3 - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - convenzione urbanistica
- ✓ Foto - ALLEGATO 5 - documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Suzzara (MN) - via Fausto Coppi

Si tratta della stima di terreno edificabile sito nel comune di Suzzara, in provincia di Mantova, in località Carobbio, a sud della frazione Tabellano. Si tratta di un terreno edificabile, di forma regolare, rettangolare, con accesso su via Fausto Coppi, in fronte a via Ascari, via di accesso al piano di lottizzazione in cui risulta ubicato. Sul marciapiede prospiciente via Coppi, verso il confine nord, risultano presenti plausibilmente pozzetti per allacci utenze. La zona si caratterizza per edilizia di metà anni 2000, oltre a costruzioni anche di più recente realizzazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 390, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al comune di Suzzara opportuno Certificato di Destinazione urbanistica; lo stesso riporta: Foglio 25 Mappale 390 Destinazione Urbanistica: • R3a tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliare, piccoli e medi lotti – ricompresi in piani attuativi in fase di attuazione/conclusione denominato PP 0304 Bianchera approvato con delibera di consiglio comunale n. 35 del 27/07/2004 e successiva variante approvata con delibera di consiglio comunale n. 44 del 28/03/2006 Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nella fascia di rispetto dagli allevamenti attivi di struzzi • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio e della convenzione urbanistica n. 69755/16630 del 14/07/2006 e successive varianti, tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Si allega convenzione urbanistica 69755/16630 notaio Omero Araldi trascritta in data 01/08/2006 nn. 13765/7723 relativa al piano attuativo in cui risulta collocato il lotto oggetto di esecuzione.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - via Fausto Coppi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 390, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	700,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo il lotto si presenta inerbito.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta della stima di terreno edificabile sito nel comune di Suzzara, in provincia di Mantova, in località Carobbio, a sud della frazione Tabellano. Si tratta di un terreno edificabile, di forma regolare, rettangolare, con accesso su via Fausto Coppi, in fronte a via Ascari, via di accesso al piano di lottizzazione in cui risulta ubicato. Sul marciapiede prospiciente via Coppi, verso il confine nord, risultano presenti plausibilmente pozzetti per allacci utenze. La zona si caratterizza per edilizia di metà anni 2000, oltre a costruzioni anche di più recente realizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da atto del 14/02/2022 rep. 2127/7822  
Iscritto a Parma il 15/02/2022  
Reg. gen. 1748 - Reg. part. 290  
Importo: € 82.065,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 41.032,95
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da atto del 5/2/2025 rep. 2979/7825  
Iscritto a Parma il 05/02/2025  
Reg. gen. 1251 - Reg. part. 228  
Importo: € 3.178.727,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.589.363,59

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 30/05/2025  
Reg. gen. 7133 - Reg. part. 5021  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*