

---

# 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 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E. .... | 12 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00</b> .....         | 12 |

## INCARICO

---

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 Convenzionale | 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.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | 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 [REDACTED], 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: [REDACTED] 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: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A – MANTOVA) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED]; 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: [REDACTED]  
con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A – MANTOVA) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED]; per Euro 377.988,06 di cui Euro 188.994,03 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED]  
[REDACTED] 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: [REDACTED] P.A. con sede in Bergamo, (domicilio Ipotecario eletto: [REDACTED] - Via V. Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] - 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: [REDACTED] con sede in Bergamo, (richiedente: [REDACTED] c.f. 03053920165 Piazza Vittorio Veneto 8 - BERGAMO) contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] - 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: [REDACTED] con sede in Conegliano, (richiedente: [REDACTED] Conegliano - via Vittorio Alfieri n. 1) contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] - 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: [REDACTED] sede in Bergamo, (domicilio Ipotecario eletto: [REDACTED] S.R.L. - Via V. Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] - 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: [REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED]; per Euro 107.162,12 di cui Euro 53.581,06 per capitale, derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] con sede in Roma, in data 22/08/2017 rep. 1200/6417;

- Pignoramento Immobiliare n. 6685 del 08/09/2017 favore: [REDACTED] con sede in Bergamo, (richiedente: [REDACTED] Piazza Vittorio Veneto 8 - BERGAMO) contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] - 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: [REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Alberto Mario, 9/A - MANTOVA) e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED]; per Euro 377.988,06 di cui Euro 188.994,03 per capitale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED] con sede in Roma, in data 07/01/2020 rep. 1871/6420;

- Pignoramento Immobiliare n. 7718 del 04/08/2025, favore: [REDACTED] con sede in Conegliano,

(richiedente: [REDACTED], Conegliano - via Vittorio Alfieri n. 1) contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad [REDACTED] (MN) il [REDACTED] 0 - 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 concesso 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 è 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      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino<br>Serravalle a Po (MN) -<br>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 diffinità
- ✓ Altri allegati - All.6-Risposta agenzia entrate assenza di contratti
- ✓ Foto - All.7-Fotografie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### 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<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- 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<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |