
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 16/09/2025, 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 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pecorara 31

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra sita in comune di Viadana via Pecorara n.31. L'abitazione si colloca in località di Cavallara, a circa 11/12 km dal centro del comune di Viadana. L'abitazione si inserisce in un insieme di più abitazioni in linea. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio e ripostiglio al grezzo. Al piano primo di due camere da letto, studio, filtro, bagno e locale sottotetto al grezzo al quale si accede solo da finestra del bagno. Sul fronte dell'abitazione vi è area cortiva esclusiva. L'abitazione si presenta in insufficiente stato manutentivo e disabitata da molto tempo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO-IVG MANTOVA

L'accesso forzoso all'abitazione con Ivg Sovemo è avvenuto il giorno 23/10/2025

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pecorara 31

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

L'abitazione con area cortiva sul fronte confina a nord con mappale 80 subalterno 302, ad est con mappale 80 subalterno 302, mappale 81 subalterno 302, a sud con via Pecorara, ad ovest con mappale 78, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	58,90 mq	72,10 mq	1	72,10 mq	2,60 m	T
Abitazione piano primo	53,40 mq	66,70 mq	1	66,70 mq	2,40 m	1
Ripostiglio al grezzo	9,70 mq	12,10 mq	0,5	6,05 mq	2,54 m	T
Sottotetto	11,90 mq	13,20 mq	0,4	5,28 mq	3,00 m	1
Giardino	87,50 mq	87,50 mq	0,1	8,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				158,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,88 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
	44	80	301		A3	2	8 VANI	172 mq	272,69 €	T-1	81/301 - 172

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 di Docfa (pratica n. MN0130973 in atti dal 31/12/2025) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in insufficiente stato manutentivo, l'abitazione risulta inoltre disabitata da parecchio tempo, necessita di interventi di sistemazioni interni ed esterni in particolare per quanto riguarda l'aspetto impiantistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione presenta pavimenti in graniglia e ceramica, solai in legno, serramenti in legno con vetro singolo, porte interne in legno, impianto di riscaldamento con termoconvettori. Stato di manutenzione generale insufficienti, necessità di interventi di sistemazione interni ed esterni, in particolare per quanto riguarda la parte impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, presenti solo da arredi vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franceschini Barbara	19/10/2005	4433	553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/11/2005	16919	9856
		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:

"Attuale Proprietario: **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, a **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 44 Particella 80 Subalterno 301, graffato con Foglio 44 Particella 81 Subalterno 301 Foglio 44 Particella 172 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Franceschini Barbara del 19 ottobre 2005 repertorio n. 4433/553 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 4 novembre 2005 al numero di registro generale 16919 e numero di registro particolare 9856 da per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Viadana (MN)"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Mantova il 04/11/2005

Reg. gen. 16920 - Reg. part. 4278

Contro **** Omissis ****

Note: "- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Barbara Franceschini del 19 ottobre 2005 Rep. 4434/554, iscritta in data 04 novembre 2005 nn. 16920/4278 a favore di e contro **** Omissis ****"

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/08/2025

Reg. gen. 11719 - Reg. part. 8206

Contro **** Omissis ****

Note: "-Verbale pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Mantova del 20 agosto 2025 Rep. 3669 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21 agosto 2025 nn. 11719/8206 a favore di e contro **** Omissis ****"

Tratte da certificazione notarile:

"Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Franceschini Barbara del 19 ottobre 2005 repertorio n. 4434/554 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 4 novembre 2005 al numero generale 16920 e al numero particolare 4278 a favore di con sede in

C.F. 00651990582, domicilio ipotecario eletto in per un capitale di € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € durata 30 anni, a carico di **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 44 Particella 80 Subalterno 301, graffato con Foglio 44 Particella 81 Subalterno 301 Foglio 44

Particella 172, Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Mantova del 20 agosto 2025 repertorio n. 3669 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21 agosto 2025 al numero generale 11719 e al numero particolare 8206 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] a carico di **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 44 Particella 172, graffato con Foglio 44 Particella 80 Subalterno 301 Foglio 44 Particella 81 Subalterno 301".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Comunicazione protocollo 2873 del 21/01/2003 relativa a rifacimento bagno.

Dia n.07/139 del 16/05/2007 relativa a costruzione recinzione cortile.

Comunicazione facoltativa per interventi edilizi liberi del 22/05/2014 relativa a rivestimenti facciata esterni.

Sono state rinvenute tre pratiche edilizie citate sopra relative all'esterno e rifacimento del solo bagno, senza tavole allegate relative all'interno. Non sono presenti pratiche edilizie relative all'abitazione internamente, pertanto si ritiene che dal punto di vista edilizio lo stato autorizzato sia pari allo stato catastale (planimetria dichiarazione protocollo MN0087265 del 04/10/2005) ante la presentazione di docfa del sottoscritto. Pertanto le difformità edilizie si ritengono pari alle difformità tra lo stato dei luoghi (nuova planimetria catastale redatta dal sottoscritto) e la planimetria catastale del 2005. Trattasi di difformità sanabili tramite pratica di sanatoria, il costo di tale sanatoria si quantifica in € 5.000,00, tale importo verrà detratto dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pecorara 31
Trattasi di abitazione su due piani fuori terra sita in comune di Viadana via Pecorara n.31. L'abitazione si colloca in località di Cavallara, a circa 11/12 km dal centro del comune di Viadana. L'abitazione si inserisce in un insieme di più abitazioni in linea. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio e ripostiglio al grezzo. Al piano primo di due camere da letto, studio, filtro, bagno e locale sottotetto al grezzo al quale si accede solo da finestra del bagno. Sul fronte dell'abitazione vi è area cortiva esclusiva. L'abitazione si presenta in insufficiente stato manutentivo e disabitata da molto tempo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 80, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 81/301 - 172
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.440,00
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 dall'indagine di mercato svolta si considera pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via Pecorara 31	158,88 mq	500,00 €/mq	€ 79.440,00	100,00%	€ 79.440,00
				Valore di stima:	€ 79.440,00

Valore di stima: € 79.440,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.000,00

Il valore finale viene arrotondato a € 66.000,00.

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 10/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - All.3-Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All.4-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Concessione edilizia - All.5-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.6-Tavola U difformità edilizie
- ✓ Altri allegati - All.7-Risposta agenzia entrate assenza di contratti di locazione
- ✓ Foto - All.8-Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pecorara 31

Trattasi di abitazione su due piani fuori terra sita in comune di Viadana via Pecorara n.31. L'abitazione si colloca in località di Cavallara, a circa 11/12 km dal centro del comune di Viadana. L'abitazione si inserisce in un insieme di più abitazioni in linea. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio e ripostiglio al grezzo. Al piano primo di due camere da letto, studio, filtro, bagno e locale sottotetto al grezzo al quale si accede solo da finestra del bagno. Sul fronte dell'abitazione vi è area cortiva esclusiva. L'abitazione si presenta in insufficiente stato manutentivo e disabitata da molto tempo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 80, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 81/301 - 172

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

Prezzo base d'asta: € 66.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pecorara 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 80, Sub. 301, Categoria A3, Graffato 81/301 - 172	Superficie	158,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in insufficiente stato manutentivo, l'abitazione risulta inoltre disabitata da parecchio tempo, necessita di interventi di sistemazioni interni ed esterni in particolare per quanto riguarda l'aspetto impiantistico.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione su due piani fuori terra sita in comune di Viadana via Pecorara n.31. L'abitazione si colloca in località di Cavallara, a circa 11/12 km dal centro del comune di Viadana. L'abitazione si inserisce in un insieme di più abitazioni in linea. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio e ripostiglio al grezzo. Al piano primo di due camere da letto, studio, filtro, bagno e locale sottotetto al grezzo al quale si accede solo da finestra del bagno. Sul fronte dell'abitazione vi è area cortiva esclusiva. L'abitazione si presenta in insufficiente stato manutentivo e disabitata da molto tempo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		