
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.500,00	11

INCARICO

All'udienza del 24/06/2025, 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 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 31

DESCRIZIONE

Trattasi della stima di abitazione posta su due piani fuori terra, sita in comune di Tornata in via Roma n.31, l'accesso all'abitazione avviene da via Roma. L'abitazione si sviluppa su piani fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra si compone di cucina, soggiorno, ingresso, al piano primo con accesso da scala interna, tre stanze e bagno. Inoltre vi è locale soffitta-sottotetto con accesso da scala interna parzialmente danneggiata e mancante dei primi gradini. L'abitazione non presenta area esterna, vi è una porta che si affaccia sul retro su area di altra proprietà. L'abitazione si presenta in condizioni pessime, necessita di importante intervento di sistemazione interno ed esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 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 confina a nord con androne carraio comune mappale 91/p, ad est con mappale 93 subalterno 501 e mappale 95, ad ovest con mappale 94/p, ad ovest con via Roma, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,50 mq	145,50 mq	1	145,50 mq	2,90 m	T-1
Soffitta	59,00 mq	73,00 mq	0,5	36,50 mq	2,55 m	2
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,00 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
	6	91	501		A4	2	7 vani	182 mq	213,3 €	T-1-2	94-501

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in pessimo stato manutentivo. Vi sono internamente ed esternamente molti ammaloramenti agli intonaci, impianto di riscaldamento con soli radiatori totalmente da ripristinare, serramenti esterni in legno con vetro singolo, sanitari vetusti e non utilizzabili, copertura dell'abitazione rifatta solo per una porzione, la restante necessita di intervento di sistemazione.

PARTI COMUNI

Il passo carraio comune mappale 91 subalterno 503 come evidenziato in elaborato planimetrico ed elenco subalterni risulta comune all'abitazione oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione in muratura, copertura in legno, in parte solai in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo, pavimenti vetusti in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e sgombro internamente da mobilio, presenti solamente maceria all'interno del sottotetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2003 al 28/10/2005	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/2003	2551	1738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ACQUARONI MAURO	28/10/2005	31725	7206
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tratto da certificazione notarile del 16/06/2025 notaio Niccolò Tiecco:

"COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 12549/6939 in data 17 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo (MN) del 28 ottobre 2005, numero di repertorio 31725/7206, a favore di **** Omissis **** [redacted] codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà',

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.2551/1738 in data 08 marzo 2003, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro Casalmaggiore (CR) del 20 dicembre 2002, numero di repertorio 34/155, contro l'eredità di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', devolutasi in favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione. Nel quadro D si precisa che l'eredità si è devoluta per legge. La sig. [redacted]

[redacted] coniuge del de cuius ha rinunciato all'eredità in data 13/12/02 con atto n.5817/2002. Relativamente all'eredità del de cuius si rileva la seguente formalità avente ad oggetto immobile non di relazione:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.1261/917 in data 24 febbraio 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo (MN) del 28 ottobre 2005, numero di repertorio 31727/7208, a favore di [redacted]

Provenienza de cuius.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.2904/1683 in data 30 aprile 1969, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Casalmaggiore, Den.34/334, contro l'eredità di [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ND il 17/11/2005

Reg. gen. 12550 - Reg. part. 3125

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Note: Tratto da certificazione notarile del 16/06/2025 notaio Niccolò Tiecco: "IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.12550/3125 in data 17 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo (MN) del 28 ottobre 2005, numero di repertorio 31726/7207 - Importo totale € 110.000,00 - Importo Capitale € 55.000,00 durata 15 anni, a favore di

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro **** Omissis **** [REDACTED], codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'; Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** [REDACTED], codice fiscale **** Omissis ****; avente ad oggetto l'immobile di relazione."

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a MANTOVA il 09/06/2025

Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3811

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tratto da certificazione notarile del 16/06/2025 notaio Niccolò Tiecco: "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.5361/3811 in data 09 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Mantova del 12 maggio 2025, numero di repertorio 1854, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro **** Omissis **** [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Pratica edilizia n.1/1970;

Autorizzazione edilizia n.230/1988;

Concessione edilizia n.153 del 1993;

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le concessioni.

Si puntualizza che nelle tavole allegata alla concessione edilizia del 1970 relativamente alla realizzazione del bagno al piano primo sono stati riportati due disegni differenti rispetto allo stato di progetto, uno dei quali conforme allo stato attuale, probabilmente era stato inserito in un secondo momento il disegno di progetto corretto in sostituzione del precedente mai realizzato (che riguardava un ampliamento del bagno esterno alla sagoma dell'edificio, non presente sul posto).

Successivamente si precisa che nella concessione del 1988 e del 1993 vengono rappresentati i prospetti fronte e retro conformi con lo stato dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 31

Trattasi della stima di abitazione posta su due piani fuori terra, sita in comune di Tornata in via Roma n.31, l'accesso all'abitazione avviene da via Roma. L'abitazione si sviluppa su piani fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra si compone di cucina, soggiorno, ingresso, al piano primo con accesso da scala interna, tre stanze e bagno. Inoltre vi è locale soffitta-sottotetto con accesso da scala interna parzialmente danneggiata e mancante dei primi gradini. L'abitazione non presenta area esterna, vi è una porta che si affaccia sul retro su area di altra proprietà. L'abitazione si presenta in condizioni pessime, necessita di importante intervento di sistemazione interno ed esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 94-501

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

Valore di stima del bene: € 45.500,00

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 comparazione il parametro scaturito risulta pari a €/mq 250,00. Da consultazione valori omi agenzia entrate zona centrale di Tornata il valore per abitazioni civili livello economico parte da €/mq 350,00, considerando la vetustà dell'immobile il parametro come indicato anche sopra da indagine di mercato ed MCA risulta ritenuto congruo con parametro di €/mq 250.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tornata (CR) - Via Roma 31	182,00 mq	250,00 €/mq	€ 45.500,00	100,00%	€ 45.500,00
				Valore di stima:	€ 45.500,00

Valore di stima: € 45.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 29.500,00

Al valore scaturito sono stati applicati due coefficienti di deprezzamento che tengono conto del rischio assunto per mancata garanzia e dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. Il valore finale è stato arrotondato ad € 29.500,00.

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 18/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - All.3-Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All.4-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - All.5-Estratto di mappa
- ✓ Concessione edilizia - All.6-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.7-Risposta agenzia entrate assenza di contratti-comodati
- ✓ Foto - All.8-Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 31
Trattasi della stima di abitazione posta su due piani fuori terra, sita in comune di Tornata in via Roma n.31, l'accesso all'abitazione avviene da via Roma. L'abitazione si sviluppa su piani fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra si compone di cucina, soggiorno, ingresso, al piano primo con accesso da scala interna, tre stanze e bagno. Inoltre vi è locale soffitta-sottotetto con accesso da scala interna parzialmente danneggiata e mancante dei primi gradini. L'abitazione non presenta area esterna, vi è una porta che si affaccia sul retro su area di altra proprietà. L'abitazione si presenta in condizioni pessime, necessita di importante intervento di sistemazione interno ed esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 94-501
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 29.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Roma 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 91, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 94-501	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in pessimo stato manutentivo. Vi sono internamente ed esternamente molti ammaloramenti agli intonaci, impianto di riscaldamento con soli radiatori totalmente da ripristinare, serramenti esterni in legno con vetro singolo, sanitari vetusti e non utilizzabili, copertura dell'abitazione rifatta solo per una porzione, la restante necessita di intervento di sistemazione.		
Descrizione:	Trattasi della stima di abitazione posta su due piani fuori terra, sita in comune di Tornata in via Roma n.31, l'accesso all'abitazione avviene da via Roma. L'abitazione si sviluppa su piani fuori terra oltre a soffitta. Al piano terra si compone di cucina, soggiorno, ingresso, al piano primo con accesso da scala interna, tre stanze e bagno. Inoltre vi è locale soffitta-sottotetto con accesso da scala interna parzialmente danneggiata e mancante dei primi gradini. L'abitazione non presenta area esterna, vi è una porta che si affaccia sul retro su area di altra proprietà. L'abitazione si presenta in condizioni pessime, necessita di importante intervento di sistemazione interno ed esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		