
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5.....	11

Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	17
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	18
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	18
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	18
Confini	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	19
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	19
Consistenza.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	19
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	20

Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	20
Dati Catastali	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	21
Stato conservativo	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32

Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	35
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116.....	36
Bene N° 4 - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	36

INCARICO

In data 10/04/2024, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Teatro Vecchio, 13 - 46100 - Mantova (MN), email architettomassimoparma@gmail.com, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Porzione di civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra oltre alla cantina e centrale termica e zona notte al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Locali ad uso deposito - cantina, per una parte disposti su due livelli, annessi alla civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Area cortiva esclusiva separata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Cantina al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

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)

Atto di compravendita allegato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

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)

Atto di compravendita allegato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Da nord: sub. 9, area cortiva comune sub. 6, ragioni mappale 73.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Da nord: ragioni mapp. 73, area cortiva comune sub. 6, sub. 8.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	87,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,70 m	1

Totale superficie convenzionale:	242,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	242,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	108,00 mq	123,00 mq	0,5	61,50 mq	3,25 m	T
Magazzino	62,00 mq	69,00 mq	0,5	34,50 mq	4,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2015 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 74, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 226 mq Rendita € 413,68 Piano T-1
Dal 17/09/2024 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 74, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 222 mq Rendita € 413,68 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 03/09/2015 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 74, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 193 Superficie catastale 141 mq Rendita € 239,22 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	74	8		A3	4	9	222 mq	413,68 €	T-1	

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. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 17/09/2024 prot. MN0109676

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	74	9		C2	3	193	141 mq	239,22 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'immobile si presente in evidente carenza manutentiva. Risultano necessari lavori di ristrutturazione e consolidamento della copertura dei locali deposito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'immobile si presente in evidente carenza manutentiva. Risultano necessari lavori di ristrutturazione e consolidamento della copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Area cortiva comune ai due subalterni di proprietà completamente recintata identificata con il subalterno 6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Area cortiva comune ai due subalterni di proprietà completamente recintata identificata con il subalterno 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: 2,70 ml

Str. verticali: murature in laterizio;

Solai: legno ed in parte in laterizio, da ristrutturare

Copertura: a falde in legno, da ristrutturare

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: esterni ed interni in muratura di mattoni pieni; da ristrutturare

Pavimentazione interna: in ceramica, da ristrutturare

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, serramenti esterni in legno, vetro singolo, da ristrutturare

Scale: in muratura, da ristrutturare

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, per il riscaldamento sono presenti apparecchi a scarico bilanciato privi di certificazioni

Area cortiva in comune con gli adiacenti depositi

Cantina ampia da ristrutturare

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: 3,25 ml piano terra, media 4,00 ml piano primo

Str. verticali: murature in laterizio;

Solai: legno ed in parte in laterizio, da ristrutturare

Copertura: a falde in legno, da ristrutturare

Manto di copertura: lastre non coibentate, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: esterni ed interni in muratura di mattoni pieni; da ristrutturare

Pavimentazione interna: in cemento

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno e metallo, vetro singolo, da ristrutturare

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, nessun riscaldamento

Area cortiva comune con l'abitazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2016
- Scadenza contratto: 18/01/2042
- Scadenza disdetta: 18/01/2041

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2016
- Scadenza contratto: 18/01/2042
- Scadenza disdetta: 18/01/2041

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/06/2006	9560	5334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	27/04/2006	37	403

Dal 14/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi Omero	14/11/2007	71517	17849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/12/2007	20616	11118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	07/12/2007	12593	

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.

L'Atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/06/2006	9560	5334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	27/04/2006	37	403
Dal 14/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi Omero	14/11/2007	71517	17849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mantova	10/12/2007	20616	11118
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	07/12/2007	12593	

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.

L'Atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Mantova il 10/12/2007
 Reg. gen. 20617 - Reg. part. 5338
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 90.000,00
 Rogante: Omero Araldi
 Data: 14/11/2007
 N° repertorio: 71518
 N° raccolta: 17850

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
 Trascritto a Mantova il 09/03/2016
 Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1597
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 10/12/2007
Reg. gen. 20617 - Reg. part. 5338
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 71518
N° raccolta: 17850

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Mantova il 09/03/2016
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 1597
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, pertanto non risulta possibile attestare la regolarità edilizia e la presenza di eventuali certificati di agibilità. L'immobile risulta realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile attestare la regolarità dell'edificio.

Gli impianti risultano completamente da adeguare alla normativa per una spesa preventivabile di 30.000,00 euro.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, pertanto non risulta possibile attestare la regolarità edilizia e la presenza di eventuali certificati di agibilità. L'immobile risulta realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile attestare la regolarità dell'edificio.
Gli impianti risultano completamente da adeguare alla normativa.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

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)

Atto di compravendita allegato.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

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)

Atto di compravendita allegato.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Da nord: ragioni mapp. 216, 220, corte mapp. 225, Strada Argine Po Sud, ragioni mapp. 425.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Da nord: ragioni mapp. 216 sub. 303, mapp. 428, corte mapp. 225, ragioni mapp. 225.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	28,20 mq	38,50 mq	1	38,50 mq	2,70 m	1
Cortile	138,00 mq	138,00 mq	0,1	13,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,00 mq	23,00 mq	0,5	11,50 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2005 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 216, Sub. 301 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 145,64 Piano T-1 Graffato 219-221-223
Dal 25/05/2005 al 12/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 216, Sub. 301 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 145,64 Piano T-1 Graffato 219-221-223
Dal 13/09/2024 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 216, Sub. 304 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 145,64 Piano T-1 Graffato 221/1-223/1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2005 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 216, Sub. 301 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 145,64 Piano T-1 Graffato 219-221-223
Dal 25/05/2005 al 12/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 216, Sub. 301 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 145,64 Piano T-1 Graffato 219-221-223
Dal 13/09/2024 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 219, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 19,63 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	216	304		A3	2	3	68 mq	145,64 €	T-1	221/1-223/1

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. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 13/09/2024 prot. MN0107085.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	219	1		C2	1	20	24 mq	19,63 €	T	

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. Si allega planimetria aggiornata a seguito della variazione effettuata in data 13/09/2024 prot. MN0107085.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile si presente in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile si presente in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Area cortiva comune identificata con il mappale 225.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Area cortiva comune identificata con il mappale 225.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Esposizione: Sud
Altezza interna utile: 2,70 ml
Str. verticali: murature in laterizio;
Solai: l parte in laterizio, da ristrutturare
Copertura: a falde in legno, da ristrutturare
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare
Pareti esterne ed interne: esterni ed interni in muratura di mattoni pieni; da ristrutturare
Pavimentazione interna: in ceramica
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, serramenti esterni in legno, vetro singolo, da ristrutturare
Scale: struttura portante in ferro, gradini in legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa, caldaia murale posizionata nel locale bagno (da spostare in quanto non rispondente alla normativa)
Area cortiva in comune con altre proprietà

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Esposizione: Sud
Altezza interna utile: 3,90 ml
Str. verticali: murature in laterizio;
Copertura: a falde in legno, da ristrutturare
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare
Pareti esterne: esterni in muratura di mattoni pieni;
Pavimentazione interna: in cemento
Infissi esterni: basculante in lamiera
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nessuno
Area cortiva in comune con altre proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si segnala che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi senza titolo, tuttavia in corso di rilascio da parte degli stessi.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si segnala che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi senza titolo, tuttavia in corso di rilascio da parte degli stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1980 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	15/11/1980	87185	10751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/11/1980	8893	6599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi Omero	25/05/2005	67956	15533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/06/2005	9266	5551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	20/06/2005	4450	

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.

L'Atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1980 al	**** Omissis ****	Compravendita			

25/05/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	15/11/1980	87185	10751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/11/1980	8893	6599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi Omero	25/05/2005	67956	15533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/06/2005	9266	5551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	20/06/2005	4450	

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.

L'Atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 21/06/2005
Reg. gen. 9267 - Reg. part. 2316
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 67957
N° raccolta: 15534

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 21/06/2005
Reg. gen. 9267 - Reg. part. 2316
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 67957
N° raccolta: 15534

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie sono state recuperate le seguente pratiche:

- Concessione Edilizia n. 299/98 prot. 18873 del 26/05/1999 per risanamento conservativo con modifica di prospetto e costruzione di bagno interno;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 2005/07145B prot. 6332 del 09/05/2005 per lavori di manutenzione.

Non sono presenti certificati di agibilità relativi all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare risultano eseguite opere difformi al piano primo per la realizzazione del locale bagno in difformità alla C.E. 2988/98 e difformità planimetriche interne. La scala risulta realizzata in difformità ai titoli edilizi.

Occorre procedere alla presentazione di una idonea pratica edilizia in sanatoria completa della denuncia e collaudo delle opere in cemento armato e ferro per la realizzazione della scala di collegamento al piano primo.

Si stima che la spese per la pratica e relativa sanzione sia pari ad euro 5.000 oltre IVA.

Gli impianti risultano da adeguare alla normativa per una spesa preventivabile di 15.000,00 euro.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato in data antecedente il 1/09/1967.

Si segnala che a seguito di richiesta di visura delle pratiche edilizie sono state recuperate le seguente pratiche:

- Concessione Edilizia n. 299/98 prot. 18873 del 26/05/1999 per risanamento conservativo con modifica di prospetto e costruzione di bagno interno.

Non sono presenti certificati di agibilità relativi all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare risultano eseguite opere difformi relativamente alla diversa dimensione dell'apertura in difformità alla C.E. 2988/98.

Occorre procedere alla presentazione di una idonea pratica edilizia in sanatoria il cui costo è già ricompreso nel bene n. 4.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
Porzione di civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra oltre alla cantina e centrale termica e zona notte al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.600,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
Locali ad uso deposito - cantina, per una parte disposti su due livelli, annessi alla civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-----------------------------	---------------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------

Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	242,00 mq	300,00 €/mq	€ 72.600,00	100,00%	€ 72.600,00
Bene N° 2 - Deposito Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5	96,00 mq	300,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
				Valore di stima:	€ 101.400,00

Valore di stima: € 101.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato reddito	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	30000,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
 Porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Area cortiva esclusiva separata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 216, Sub. 304, Categoria A3, Graffato 221/1-223/1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 44.580,00
- Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
 Cantina al piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 219, Sub. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	74,30 mq	600,00 €/mq	€ 44.580,00	100,00%	€ 44.580,00

Bene N° 4 - Cantina San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116	11,50 mq	600,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00
Valore di stima:					€ 51.480,00

Valore di stima: € 51.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente al lotto 1 è ricompresa nel perimetro anche l'area cortiva comune ai due subalterni identificata con il subalterno 6.

Si specifica che l'immobile sito in Suzzara non è stato possibile recuperare pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'edificio o sue successive modifiche. E' stata recuperata una pratica produttiva (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presentata in data prot. 1698 del 01/08/2013 presentata allo Sportello Attività Produttive per l'avvio dell'attività stagionale di Bed&Breakfast alla quale sono allegate delle planimetrie rappresentanti una distribuzione interna dei locali e destinazione diverse da quelle catastali. Al piano primo risulta realizzato un bagno adiacente la camera da letto che non risultava rappresentato catastalmente e per il quale non risultano titoli abilitativi. Ai fini della sanatoria edilizia occorre procedere con il recupero delle planimetrie catastali d'impianto e concordare con la P.A. la procedura per la sanatoria edilizia, il cui costo per onorari e sanzioni al momento non sono quantificabili.

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.

Mantova, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parma Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza per i due immobili
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - pratiche edilizie San Benedetto PO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica SCIA - SUAP attività B&B
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti mappa dei due immobili
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Suzzara
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica San Benedetto Po
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale pre variazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale Suzzara
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale San Benedetto PO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agg. elenco formalità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riepilogo dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
Porzione di civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra oltre alla cantina e centrale termica e zona notte al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5
Locali ad uso deposito - cantina, per una parte disposti su due livelli, annessi alla civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
Porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Area cortiva esclusiva separata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 216, Sub. 304, Categoria A3, Graffato 221/1-223/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116
Cantina al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 219, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	242,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in evidente carenza manutentiva. Risultano necessari lavori di ristrutturazione e consolidamento della copertura dei locali deposito.		
Descrizione:	Porzione di civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra oltre alla cantina e centrale termica e zona notte al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Cavallara, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 74, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in evidente carenza manutentiva. Risultano necessari lavori di ristrutturazione e consolidamento della copertura.		
Descrizione:	Locali ad uso deposito - cantina, per una parte disposti su due livelli, annessi alla civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 216, Sub. 304, Categoria A3, Graffato 221/1- 223/1	Superficie	74,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Area cortiva esclusiva separata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Sud, 116		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 219, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	11,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Cantina al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 10/12/2007
Reg. gen. 20617 - Reg. part. 5338
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 71518
N° raccolta: 17850
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA CAVALLARA, 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 10/12/2007
Reg. gen. 20617 - Reg. part. 5338
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 71518
N° raccolta: 17850
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 21/06/2005
Reg. gen. 9267 - Reg. part. 2316
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 67957
N° raccolta: 15534

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO SUD, 116

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 21/06/2005
Reg. gen. 9267 - Reg. part. 2316
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 25/05/2005
N° repertorio: 67957
N° raccolta: 15534

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 13/03/2024

Reg. gen. 3363 - Reg. part. 2471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura