TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stasulli Beatrice, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 6
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 9
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 10
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 12

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 13
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 14
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4 20
Stima / Formazione lotti 21
Riserve e particolarità da segnalare 23
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E. 26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00 26

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

INCARICO

All'udienza del 19/03/2025, il sottoscritto Geom. Stasulli Beatrice, con studio in Via XXV Aprile, 24 - 46040 - Rodigo (MN), email beatricestasulli@gmail.com, PEC beatrice.stasulli@geopec.it, Tel. 0376653392, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2025 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) - via XI Febbraio,4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano secondo con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato dove si trova anche il posto auto esclusivo (bene 2)facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina con balcone, corridoio che porta a due stanze e un bagno, sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:
l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.
IVA obbligatoria
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).
IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.
In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano interrato in una rimessa comune dove sono presenti altri posti auto senza divisorie facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. Il posto auto ha ingresso comune agli atri e avviene attraverso una rampa d'accesso comune a tutto lo stabile. Il posto auto è sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:
l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.
IVA obbligatoria
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.
IVA su opzione (da manifestare nel rogito)
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).
IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):
- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.
In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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) - VIA XI FEBBRAIO,4

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'unità abitativa, confina:

- A Nord con affaccio su area comune di cui al mapp. 614;
- Ad Est con altre unità di cui al mapp. 253 e vano scala comune al mapp. 253/303;
- A Sud con altra unità di cui al mapp. 253;
- Ad Ovest con affaccio su area comune di cui al mapp. 614.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Il posto auto, confina:

- A Nord con altri posti auto di altra proprietà;
- Ad Est con area comune di cui al mapp. 614;
- A Sud con altri posti auto di altra proprietà;
- Ad Ovest con altri posti auto di altra proprietà.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,76 mq	90,35 mq	1	90,35 mq	3,00 m	secondo
balcone	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	secondo
cantina	3,54 mq	4,19 mq	0,30	1,26 mq	2,40 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**93,26 mq**		

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**93,26 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				**5,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**5,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,88 Piano P-S-T
Dal **01/01/1992** al **10/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano P-S-T
Dal **10/02/1993** al **11/06/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano P-S-T
Dal **11/06/1993** al **16/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano P-S-T
Dal **16/04/2003** al **25/10/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

		Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano P-S-T
Dal **25/10/2007** al **26/08/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano P-S-T
Dal **26/08/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano S1-2
Dal **09/11/2015** al **22/01/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 371,85 Piano S1-2
Dal **22/01/2016** al **07/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 454,48 Piano S1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **10/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.U, Cons. 9 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal **10/02/1993** al **11/06/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.U, Cons. 9 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal **11/06/1993** al **16/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal **16/04/2003** al **25/10/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.U, Cons. 9 mq Rendita € 10,23 Piano S-T
Dal **25/10/2007** al **26/08/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

		Categoria C6 Cl.U, Cons. 9 mq Rendita € 10,23 Piano S-T
Dal **26/08/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.U, Cons. 9 mq Rendita € 10,23 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **28/08/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,23 Piano S1
Dal **28/08/2024** al **07/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 253, Sub. 30 Categoria C6 Cl.3, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,23 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	253	12		A2	3	5,5 vani	93 mq	454,48 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	253	30		C6	3	9 mq	10 mq	10,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare sufficienti, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare sufficienti, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale denominato "Condominio Castello" con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto e con accesso pedonale e carraio comune prospiciente la via XI Febbraio adiacente a Piazza Castello, il cortile è comune a tutte le unità del condominio ed è identificato con il mapp. 614; in comune vi è anche l'atrio, il vano scala l'ascensore , ripostiglio comune vicino all'ascensore in piano, corridoi locali tecnici e corridoi nel piano seminterrato come da planimetrie catastali allegate.
Si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Alfredo Plantamura del 25/10/2007 nn. 80158/9688 rep./rac. in merito al paragrafo "precisazioni e garanzie": La vendita comprende quanto innanzi descritto con ogni diritto, accessione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova ed in particolare con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come praticate se legalmente

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

costituite.
In particolare sono ricompresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero edificio di cui quanto trasferito fa parte, parti comuni quali meglio risultano per legge o per destinazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale denominato "Condominio Castello" con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto e con accesso pedonale e carraio comune prospiciente la via XI Febbraio adiacente a Piazza Castello, il cortile è comune a tutte le unità del condominio ed è identificato con il mapp. 614; in comune vi è anche l'atrio, il vano scala l'ascensore , ripostiglio comune vicino all'ascensore in piano, corridoi locali tecnici e corridoi nel piano seminterrato come da planimetrie catastali allegate.
Si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Alfredo Plantamura del 25/10/2007 nn. 80158/9688 rep./rac. in merito al paragrafo "precisazioni e garanzie": La vendita comprende quanto innanzi descritto con ogni diritto, accessione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova ed in particolare con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come praticate se legalmente costituite.
In particolare sono ricompresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'intero edificio di cui quanto trasferito fa parte, parti comuni quali meglio risultano per legge o per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano secondo con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato dove si trova anche il posto auto esclusivo (bene 2) facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina con balcone, corridoio che porta a due stanze e un bagno, sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 adiacente a Piazza Castello nel centro di Suzzara; il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 12.
Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in laterizio con travi e pilastri in cemento armato, per le strutture orizzontali si ipotizza che siano costituite da solai in latero-

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

cemento, mentre la copertura a falde risulta formata da struttura portante con sovrastante manto di copertura; l'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in "laterizio leggero"; le murature sono rivestite con intonaco finito a civile.
L'accesso al condominio di cui fa parte l'appartamento preso in esame avviene direttamente da Via XI Febbraio attraverso un atrio comune a tutto lo stabile che porta al vano scala e all'ascensore, parti comuni a tutti gli appartamenti, da cui si accede a tutti i piani.
Le altezze utili dell'unità immobiliare sono pari circa a 3,00 ml per l'appartamento e di circa 2,40 per la cantina.
Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:
L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato composto da centrale termica che si trova nel piano interrato e da caldaia murale alimentata a gas metano posizionata all'interno dell'abitazione in zona cucina per la produzione d'acqua calda sanitaria , i corpi scaldanti formati da radiatori in ghisa; l'impianto prende origine dai contatori acqua e gas delle aziende erogatrici dei servizi; i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici; al momento del sopralluogo la proprietaria dichiarava che gli impianti di luce e gas erano disattivati; l'appartamento è dotato anche di impianto di raffrescamento con macchina posizionata sul balcone.
Per gli impianti idro-termico sanitario ed elettrico sopra descritti non è stata rinvenuta nessuna documentazione attestante la conformità a regola d'arte.
Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso e vetusto livello tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1962); in quanto l'abitazione ha pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare per il bagno, in legno "tipo industriale" per le camere e in marmo tipo "palladiana" nel soggiorno cucina e corridoio; i serramenti sono formati da doppie ante in legno (internamente) dotate di vetro semplice, sistema di oscuramento con persiane avvolgibili in pvc e zanzariere; porte interne in legno tamburato e vetro; il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare; tutte le pareti interne dell'appartamento risultano tinteggiate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano interrato in una rimessa comune dove sono presenti altri posti auto senza divisorie facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. Il posto auto ha ingresso comune agli atri e avviene attraverso una rampa d'accesso comune a tutto lo stabile direttamente da Via XI febbraio. Il posto auto è sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 30.
Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in cemento con travi e pilastri in cemento armato, per le strutture orizzontali si ipotizza che siano costituite da solai in latero-cemento, le murature della zona a rimessa comune ad altri posti auto sono tinteggiate
L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari circa a 2,40 ml.
Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:
Il locale è dotato di impianto elettrico con punti luce centrali nella rimessa dove sono presenti appunto i posti auto del condominio del quale fa parte il bene oggetto di stima; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici; al momento del sopralluogo la proprietaria dichiarava che gli impianti di luce e gas erano disattivati.
Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello e vetuste tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1962); in quanto il posto auto ha pavimentazione in battuto di cemento; i serramenti presenti nella rimessa sono in metallo e vetro semplice mentre il portone d'ingresso in metallo e

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

pannelli risulta elettrificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta anche libero da mobilio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), agli atti:
dove certifica che :" in base alle Ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 28/02/2025 e dalle note rilevate presso i predetti uffici Provinciale di Pubblicità immobiliare di Mantova relativamente all'immobile oggetto di stima
- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU foglio 49 particella 253 sub. 12, NCEU foglio 49 particella 253 sub. 30 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plantamura Alfredo del 25 ottobre 2007 repertorio n. 80158/9688 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 31 ottobre 2007 al numero registro generale 18356 e numero di registro particolare 9840 da **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà degli immobili siti nel Comune di Suzzara (MN).

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU foglio 49 particella 253 sub. 12, NCEU foglio 49 particella 253 sub. 30 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Plantamura Alfredo dell'11 giugno 1993 repertorio n. 12441 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 15 giugno 1993 al numero di registro generale 4913 e numero di registro particolare 3310 da **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Suzzara (MN).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), agli atti:
dove certifica che :" in base alle Ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 28/02/2025 e dalle note rilevate presso i predetti uffici Provinciale di Pubblicità immobiliare di Mantova relativamente all'immobile oggetto di stima
- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU foglio 49 particella 253 sub. 12, NCEU foglio 49 particella 253 sub. 30 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Plantamura Alfredo del 25 ottobre 2007 repertorio n. 80158/9688 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 31 ottobre 2007 al numero registro generale 18356 e numero di registro particolare 9840 da **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà degli immobili siti nel Comune di Suzzara (MN).
- A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU foglio 49 particella 253 sub. 12, NCEU foglio 49 particella 253 sub. 30 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Plantamura Alfredo dell'11 giugno 1993 repertorio n. 12441 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 15 giugno 1993 al numero di registro generale 4913 e numero di registro particolare 3310 da **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Suzzara (MN).

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti dove si certifica che lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

"- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Alfredo Plantamura del 25 ottobre 2007 repertorio n. 80159/9689 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 31 ottobre 2007 al numero generale 18360 e al numero particolare 4785 a favore di **** Omissis ****, per capitale di € 84.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 168.000, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN).

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Mantova del 21 agosto 2015 repertorio n. 2436 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 novembre 2015 al numero generale 10502 e al numero particolare 7185 a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN).

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Mantova del 4 febbraio 2025 repertorio n. 316 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 28 febbraio 2025 al numero generale 2364 e al numero particolare 1692 a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN)."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti dove si certifica che lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

"- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Alfredo Plantamura del 25 ottobre 2007 repertorio n. 80159/9689 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 31 ottobre 2007 al numero generale 18360 e al numero particolare 4785 a favore di **** Omissis ****, per capitale di € 84.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 168.000, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN).

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Mantova del 21 agosto 2015 repertorio n. 2436 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 3 novembre 2015 al numero generale 10502 e al numero particolare 7185 a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN).

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Mantova del 4 febbraio 2025 repertorio n. 316 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 28 febbraio 2025 al numero generale 2364 e al numero particolare 1692 a favore di **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 12, NCEU Foglio 49 particella 253 subalterno 30 siti nel Comune di Suzzara (MN)."

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Inquadramento Urbanistico:
Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'appartamento al secondo piano e cantina al piano interrato; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Inquadramento Urbanistico:
Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'appartamento al secondo piano e cantina al piano interrato; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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 agibile.

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Posizione edilizia e urbanistica:
dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (Mn) con richiesta di accesso agli atti in data 02/12/2025, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

• Concessione Costruzione (nulla osta) prot. N. UT/5989 del 24.8.1962 condominio uso civile abitazione con negozi ed uffici e successiva variante UT/1708 del 30 marzo 1963

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.

Conformità progettuale:
in merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) inerenti la Concessione Costruzione prot. N. UT/5989 del 24.8.1962 e variante U/T 1708 del 30 marzo 1963, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi NON risulta essere conforme alla variante della concessione edilizia con autorizzazione rilasciata il 5 settembre 1962 (variante UT/1708 del 30 marzo 1963), con data inizio lavori 1 aprile 1964, con fine lavori maggio del 1964 e vi è la data della concessione di abitabilità nel giorno del 13 luglio 1964. Nei documenti vi è una planimetria del quinto piano con un nuovo aggiornamento alla data 7 luglio 1964 che corrisponde anche alla planimetria attuale dell'appartamento oggetto di stima ed è corrispondente anche alla concessione edilizia UT/5989 prima della variante; si presume che non siano state eseguite tutte le modifiche in fase di costruzione della variante depositate in Comune dato che anche tutte le planimetrie catastali con data postuma alla fine lavori corrispondono allo stato dei luoghi.
Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria di opere realizzate secondo la concessione edilizia e non realizzate secondo la varianti al progetto.
Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 8.000,00 per i costi tecnici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Suzzara per tutte le opere sanabili.
Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Suzzara.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

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 agibile.

Posizione edilizia e urbanistica:
dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (Mn) con richiesta di accesso agli atti in data 02/12/2025, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

• Concessione Costruzione (nulla osta) prot. N. UT/5989 del 24.8.1962 condominio uso civile abitazione con negozi ed uffici e successiva variante UT/1708 del 30 marzo 1963

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.

Conformità progettuale:
in merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) inerenti la Concessione Costruzione prot. N. UT/5989 del 24.8.1962 e variante U/T 1708 del 30 marzo 1963, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi NON risulta essere conforme alla variante della concessione edilizia con autorizzazione rilasciata il 5 settembre 1962 (variante UT/1708 del 30 marzo 1963), con data inizio lavori 1 aprile 1964, con fine lavori maggio del 1964 e vi è la data della concessione di abitabilità nel giorno del 13 luglio 1964. la planimetria attuale del posto auto oggetto di stima corrisponde alla concessione edilizia UT/5989 prima della variante; si presume che non siano state eseguite tutte le modifiche in fase di costruzione della variante depositate in Comune dato che anche tutte le planimetrie catastali con data postuma alla fine lavori corrispondono allo stato dei luoghi.
Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria di opere realizzate secondo la concessione edilizia e non realizzate secondo la varianti al progetto.
Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 8.000,00 per i costi tecnici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Suzzara per tutte le opere sanabili.
Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Suzzara.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.274,28

Per quanto riguarda i vincoli si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Alfredo Plantamura del 25/10/2007 nn. 80158/9688 rep./rac. 10.01.2007 N. di Rep.78860 N. di Racc. 9010 dove si precisa che :" La parte alienante dichiara espressamente di non assumere alcuna responsabilità relativamente:
- all'eventuale mancato rilascio, a tutt'oggi, del certificato di agibilità;
- al mancato adeguamento degli impianti alle vigenti norme di legge e in particolare alla legge numero 46 del 1990.
La parte alienante assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiara che quanto trasferito è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti."

Si precisa che l'edificio oggetto della presente relazione, fa parte di un contesto condominiale, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto; inoltre dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo il complesso condominiale in cui è inserito l'immobile oggetto di stima risulta essere gestito da amministratrice condominiale e si allega pertanto bilancio preventivo individuale riferito al bene oggetto di stima richiesto all'amministratrice condominiale Dott.ssa Avv. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XI FEBBRAIO,4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.274,28

Per quanto riguarda i vincoli si precisa quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Alfredo Plantamura del 25/10/2007 nn. 80158/9688 rep./rac. 10.01.2007 N. di Rep.78860 N. di Racc. 9010 dove si precisa che :" La parte alienante dichiara espressamente di non assumere alcuna responsabilità relativamente:
- all'eventuale mancato rilascio, a tutt'oggi, del certificato di agibilità;
- al mancato adeguamento degli impianti alle vigenti norme di legge e in particolare alla legge numero 46 del 1990.
La parte alienante assume nei confronti della parte acquirente tutte le garanzie di legge, dichiara che quanto trasferito è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti."

Si precisa che l'edificio oggetto della presente relazione, fa parte di un contesto condominiale, con le

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto; inoltre dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo il complesso condominiale in cui è inserito l'immobile oggetto di stima risulta essere gestito da amministratrice condominiale e si allega pertanto bilancio preventivo individuale riferito al bene oggetto di stima richiesto all'amministratrice condominiale Dott.ssa Avv. **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri di stima
La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:
I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.
La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.
Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

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

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4
  Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano secondo con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato dove si trova anche il posto auto esclusivo (bene 2)facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina con balcone, corridoio che porta a due stanze e un bagno, sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 12.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 12, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 60.620,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4
  Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano interrato in una rimessa comune dove sono presenti altri posti auto senza divisorie facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. Il posto auto ha ingresso comune agli atri e avviene attraverso una rampa d'accesso comune a tutto lo stabile. Il posto auto è sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 30.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 30, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4	93,26 mq	650,00 €/mq	€ 60.619,00	100,00%	€ 60.620,00
Bene N° 2 - Garage Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4	5,00 mq	650,00 €/mq	€ 3.250,00	100,00%	€ 3.250,00
				Valore di stima:	€ 63.870,00

Valore di stima: € 64.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Spese condominiali insolute	5.275,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12,00	%

Valore finale di stima: **€ 38.000,00**

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Suzzara (Mn), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Premesse estimative
Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.
In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari; razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico; argomentabile e condivisibile; obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile; stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.
Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione.
Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sulla conformità urbanistica:
In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le uniche finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Riserve sui terreni e sui confini:
Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

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.

Rodigo, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stasulli Beatrice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato_6_Documentazione spese condominiali

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4
  Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano secondo con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato dove si trova anche il posto auto esclusivo (bene 2)facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina con balcone, corridoio che porta a due stanze e un bagno, sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 12.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 12, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'appartamento al secondo piano e cantina al piano interrato; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985;

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4
  Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano interrato in una rimessa comune dove sono presenti altri posti auto senza divisorie facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. Il posto auto ha ingresso comune agli atri e avviene attraverso una rampa d'accesso comune a tutto lo stabile. Il posto auto è sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 30.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 30, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'appartamento al secondo piano e cantina al piano interrato; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessitano di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985;

Prezzo base d'asta: **€ 38.000,00**

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 12, Categoria A2	**Superficie**	93,26 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare sufficienti, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano secondo con locale cantina di pertinenza esclusiva posta al piano interrato dove si trova anche il posto auto esclusivo (bene 2)facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno e cucina con balcone, corridoio che porta a due stanze e un bagno, sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - via XI Febbraio,4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 253, Sub. 30, Categoria C6	**Superficie**	5,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare sufficienti, con dotazioni tecnologiche/impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano interrato in una rimessa comune dove sono presenti altri posti auto senza divisorie facente parte di un edificio condominiale denominato "Castello" a sei piani fuori terra di forma irregolare dove sono presenti cantine garage (posti auto) e locali comuni al piano seminterrato, negozi al piano terra e appartamenti in tutti gli altri piani. Il posto auto ha ingresso comune agli atri e avviene attraverso una rampa d'accesso comune a tutto lo stabile. Il posto auto è sito nel Comune di Suzzara (Mn), via XI Febbraio,4 il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara al fg. 49 mapp.le 253 sub. 30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: STASULLI BEATRICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48de8b81f7bab36eff9cbdc710cd87c4