TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 8
Completezza documentazione ex art. 567 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 9
Titolarità 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 9
Confini 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 10
Consistenza 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 10
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 11
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 14
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 16
Formalità pregiudizievoli 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 19
Normativa urbanistica 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 20
Regolarità edilizia 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 21
Vincoli od oneri condominiali 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra 22
Lotto 2 23
Descrizione 24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 24
Completezza documentazione ex art. 567 25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 25
Titolarità 25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 25

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 25

Confini 26

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 26

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 26

Consistenza 26

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 26

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 27

Dati Catastali 27

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 27

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 28

Stato conservativo 28

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 28

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 28

Parti Comuni 29

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 29

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 29

Servitù, censo, livello, usi civici 29

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 29

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 29

Caratteristiche costruttive prevalenti 29

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 29

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 30

Stato di occupazione 30

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 30

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 31

Provenienze Ventennali 31

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 31

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 33

Formalità pregiudizievoli 35

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 35

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 36

Normativa urbanistica 36

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 37

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 37

Regolarità edilizia 37

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 37

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 38

Vincoli od oneri condominiali 39

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1* 39

Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra 39

Stima / Formazione lotti 40

Lotto 1 40

Lotto 2 41

Riepilogo bando d'asta 45

Lotto 1 45

Lotto 2 45

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2025 del R.G.E. 47

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 47

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00 48

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra....50
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra....50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*....51
Bene N° 4 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra....51

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

INCARICO

All'udienza del 29/09/2025, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Conciliazione, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnicoantonelli1@gmail.com, PEC dario.antonelli@archiworldpec.it, Tel. 3450567975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2025 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 Guido Dorso 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

LOTTO 1

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un appartamento sito al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno.
L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Guido Dorso tramite un proprio accesso pedonale ed uno carrabile.
L' appartamento risulta composto da ingresso, cucina, bagno, ed altre tre stanze, prive di destinazione d' uso sulle planimetrie catastali, ma identificate, nel corso del sopralluogo, come soggiorno, pranzo e una camera da letto.
Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione.
Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 718, che costituisce il bene n. 2.
Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 1, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno.
Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile.
Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione.
Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

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 GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

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 GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato confina a nord con p.lla 718, bene n. 2, con BCNC sub. 3 e oltre con p.lla 248, ad est con vano scala sub. 4, BCNC sub. 3 e oltreVia Galimberti, a sud con BCNC sub. 3 e altre con via Guido Dorso ed a ovest con p.lla 262.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato confina a nord con p.lla 248, ad est con BCNC sub. 3 e p.lla 719, a sud con p.lla 249 sub. 1 ed a ovest con BCNC sub. 3 e p.lla 262.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,95 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**88,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	249	1		A3	3	5 vani	87 mq	196,25 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali in quanto, sul fronte prospiciente Via Guido Dorso, sono state realizzate due finestre in luogo di una sola, mentre sul lato nord è stata chiusa, o non realizzata, una finestra nel locale cucina. Infine alcune porte interne sono posizionate in modo diverso dalle planimetrie.
A seguito di tali difformità si è proceduto alla variazione catastale, in modo tale che sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.
Il classamento e la rendita risultano proposti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	718			C6	3	13 mq.	15 mq. mq	20,81 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

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

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato ha in comune, con l' unità immobiliare sita al primo piano, l' area cortiva esterna BCNC sub. 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato ha in comune, con l' unità immobiliare sita al primo piano, l' area cortiva esterna BCNC sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un appartamento sito al piano terra di un immobile realizzato nei primi anni '70, di due piani fuori terra, sito a Suzzara (MN), in Via Giudo Dorso ang. Via Duccio Galimberti, prima periferia, ed è esposto sui lati nord, sud ed ovest.
Il fabbricato è stato costruito con fondazioni continue in c.a., struttura portante in muratura con ss. di 25 cm. e solai in latero cemento. e
La copertura, a falde, è stata realizzata in tramezze e tavelloni e soprastante manto in tegole di cemento e si presenta in discrete condizioni.
Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate, le pavimentazioni interne sono in monocottura di ceramica ed i rivestimenti in mattonelle di ceramica.
I serramenti esterni sono in legno ad anta battente con vetro camera ad anta battente, tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno tamburato in parte con specchiatura in vetro e/o cieche, mentre il portoncino d' ingresso è in alluminio senza di serratura di sicurezza.
Gli impianti elettrici sono stati realizzati sotto traccia e dotati di proprio quadretto elettrico.
Il riscaldamento del tipo autonomo, è a radiatori e l' acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a gas metano.
E' presente ma non funzionante un mono split per il raffrescamentno.
L' altezza è di m. 2,95.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un box prefabbricato in lamiera, leggermente coibentata con pannelli per uno spessore complessivo di circa 5 cm., sito a Suzzara (MN) in Via Giudo Dorso ang. Via Duccio Galimberti ed è esposto sui lati est ed ovest.
La copertura è stata realizzata sempre in lamiera ad una falda, la pavimentazione è in battuto di cls., il portone sempre in lamiera è del tipo " basculante ", con evidenti segni di ruggine.
Non esiste alcune tipo di impianto.
L' altezza media è di m. 2,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di comodato gratuito d' uso non è opponibile alla procedura, in quanto registrato il 15/05/2025 a Suzzara (MN), prot. n. 000124- serie 3x, quindi successivamente al pignoramento.
L' immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di comodato gratuito d' uso non è opponibile alla procedura, in quanto registrato il 15/05/2025 a Suzzara (MN), prot. n. 000124- serie 3x, quindi successivamente al pignoramento.
L' immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/08/1972** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiaccadori di Suzzara (MN)	01/08/1972	37909	6106
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Suzzara (MN)	17/08/1972	5845	4226
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/03/2010** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Uff. del registro di Suzzara (MN)	11/01/2011	5/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			22/02/2011	2146	1267
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Accettazione tacità eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli da Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3210	1847
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi - divisione ai rogiti**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli di Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3209	1846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gasparini Casari Cristiana	11/02/2011	6932	5146
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			10/03/2015	2165	1570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **01/08/1972** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiaccadori di Suzzara (MN)	01/08/1972	37909	6106
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Suzzara (MN)	17/08/1972	5845	4226
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Dal **09/03/2010** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Uff. del registro di Suzzara (MN)	11/01/2011	5/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			22/02/2011	2146	1267
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Accettazione tacità eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli da Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3210	1847
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi - divisione ai rogiti**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli di Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3209	1846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gasparini Casari Cristiana	11/02/2011	6932	5146
		Trascrizione			

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac06188316f72f5a8d5024

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/03/2015	2165	1570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalla ricerca presso l' Ufficio Tecnico di Suzzara è risultato che il bene pignorato è stato realizzato in forza di:
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 07/06/1968, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1970, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa;
- Certificato di Abitabilità del 21/07/1989 prot. n. 12392;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2008, prot. n. 20941. P.E. n. 2008 / 1388 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

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.

Dalla documentazione edilizia depositata in Comune, con particolare riferimento alla prima pratica del 1968, l' unica riguardante l' intero edificio, il bene pignorato risulta essere totalmente difforme dagli elaborati grafici sia come distribuzione interna, sia anche per gli esterni, vedasi elaborati grafici "difformità"nell' allegato n. 4 Atti Comune di Suzzara.
Infatti dagli atti si può desumere che l' immobile era un' unica unità immobiliare, con al piano terra garage, porticato, due locali che potrebbero essere stati uffici, il vano scala di collegamento al primo piano adibito ad appartamento.
Ora allo scrivente pare strano che la realizzazione di due unità immobiliari residenziali in luogo di una, con conseguente nuova distribuzione interna, ad es. ingresso dedicato con vano scala per accedere al primo piano,

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

chiusura del porticato al piano terra ecc., vista la sua portata possa essere stato realizzato abusivamente, ovvero senza titolo abilitativo.
In ogni caso gli atti edilizi allegati alla perizia sono gli unici depositati in Comune, per cui sono questi che fanno fede, fatto salvo eventuali smarrimenti di ulteriori pratiche edilizie.
A titolo prudenziale verrà adottata una congrua svalutazione percentuale del valore dell'intero immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere, (Concessione Edilizia in Sanatoria), fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalla ricerca presso l' Ufficio Tecnico di Suzzara è risultato che il bene pignorato è stato realizzato in forza di:
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 07/06/1968, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1970, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa;
- Certificato di Abitabilità del 21/07/1989 prot. n. 12392;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2008, prot. n. 20941. P.E. n. 2008 / 1388 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

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.

Dalla documentazione edilizia depositata in Comune il bene pignorato risulta essere conforme agli elaborati grafici depositati in Comune di Suzzara, in quanto oggetto di Condono Edilizio e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac06188316725a8d5024

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

LOTTO 2

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo con accesso dal vano scala del piano terra, di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno.
L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e via Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Galimberti, tramite accesso carrabile e pedonale.
L' accesso pedonale conduce al vano scale sito al piano terra.
L' appartamento risulta composto da ingresso con vano scala al piano terra, si precisa che nel sottoscala è stato realizzato un piccolo w.c., al piano primo soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto e due piccoli balconi.
Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione.
Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 719, che costituisce il bene n. 4.
Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 3, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno.
Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile.
Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione.
Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

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

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Il bene pignorato confina a nord con p.lla 719, bene n. 4 e oltre con p.lla 248, ad est con area cortiva BCNC sub. 3 e oltre con Via Galimberti, a sud con BCNC sub.3 e via Guido Dorso ed a ovest con vuoto su BCNC sub.3 e oltre con p.lla 262.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Il bene pignorato confina a nord con p.lla 248, ad est con BCNC sub. 3 e pubblica via, a sud con p.lla 249 sub. 1 e 4, ed a ovest con BCNC sub. 3 e p.lla 718.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,95 m	T. - 1°
Scale	15,30 mq	15,30 mq	0,5	7,65 mq	0,00 m	T. - 1°
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,2	0,98 mq	0,00 m	1°
			Totale superficie convenzionale:	**110,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**110,63 mq**		

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	249	4		A2	1	6,5 vani	122 mq	415,75 €	T. - 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali in quanto, sul fronte prospiciente Via Guido Dorso è stata chiusa, o non realizzata una finestra, così come sul fronte nord. Infine nel locale cucina la porta è stata realizzata in una posizione diversa e il balcone trasformato in veranda.
A seguito di tali difformità si è proceduto alla variazione catastale, in modo tale che sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.
Il classamento e la rendita risultano proposti.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Per questa unità immobiliare la presenza della veranda, in sostituzione del balcone, si è dovuta predisporre la variazione catastale che ha comportato la soppressione del subalterno 2 e la creazione del subalterno 4.
Al contempo si è definita con idonea identificazione catastale, l' area cortiva comune, che ha acquisito l' identificativo BCNC subalterno 3.Per questa unità immobiliare la presenza della veranda, in sostituzione del balcone, si è dovuta predisporre la variazione catastale che ha comportato la soppressione del subalterno 2 e la creazione del subalterno 4.
Al contempo si è definita con idonea identificazione catastale, l' area cortiva comune, che ha acquisito l' identificativo BCNC subalterno 3.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	719			C6	3	13 mq.	15 mq. mq	20,81 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Il bene pignorato ha in comune, con l' unità immobiliare sita al piano terra, l' area cortiva esterna BCNC sub.3.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Il bene pignorato ha in comune, con l' unità immobiliare sita al primo piano, l' area cortiva esterna BCNC sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Il bene pignorato è un appartamento sito al primo piano di un immobile realizzato nei primi anni '70, di due piani fuori terra, sito a Suzzara (MN), in Via Duccio Galimberti 1 ang. Via Guido Dorso, prima periferia di Suzzara, ed è esposto sui quattro lati.
Il fabbricato è stato costruito con fondazioni continue in c.a., struttura portante in muratura con ss. di 25 cm. e solai in latero cemento. e
La copertura, a falde, è stata realizzata in tramezze e tavelloni e soprastante manto in tegole di cemento e si presenta in discrete condizioni.
Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate, le pavimentazioni interne sono in monocottura di ceramica ed i rivestimenti in mattonelle di ceramica.
I serramenti esterni sono in legno ad anta battente con vetro camera ad anta battente, tapparelle in pvc, zanzariere, le porte interne sono in legno tamburato in parte con specchiatura in vetro e/o cieche, mentre il portoncino d' ingresso è in alluminio senza di serratura di sicurezza.
Gli impianti elettrici sono stati realizzati sotto traccia e dotati di proprio quadretto elettrico.
Il riscaldamento del tipo autonomo, è a radiatori con acqua calda sanitaria garantita da una caldaia a gas metano.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

E' presente ma non funzionante un impianto di ricezione satellitare
L' altezza è di m. 2,95..

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Il bene pignorato è un box prefabbricato in lamiera, leggermente coibentata con pannelli per uno spessore complessivo di circa 5 cm., sito a Suzzara (MN) in Via Duccio Galimberti, ed è esposto sui lati nord ed est.
La copertura è stata realizzata sempre in lamiera ad una falda, la pavimentazione è in battuto di cls., il portone sempre in lamiera è del tipo " basculante ", con evidenti segni di ruggine.
Non esiste alcune tipo di impianto.
L' altezza media è di m. 2,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/2025
- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 30/03/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura, in quanto registrato successivamente al pignoramento.
L' immobile è occupato dal Sig. **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac06188316721f5a8d5024

Il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il canone di locazione pattuito sia eccessivo, sia per le condizione manutentive dell' immobile locato, ma anche per le quotazioni immobiliari dell' Agenzia dell' Entrate che i fissa i valori di locazione per abitazioni civili, in normale stato di manutenzione in € da 4,5 a 7 / mq. per mese.
Pertanto ritiengo congruo una canone di locazione, considerato lo stato di manutenzione del bene pignorato, pari a: € 4,00 x mq. 122 = 490,00 € mensili.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/2025
- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 30/03/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura, in quanto registrato successivamente al pignoramento.
L' immobile è occupato dal Sig. **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il canone di locazione pattuito sia eccessivo, sia per le condizione manutentive dell' immobile locato, ma anche per le quotazioni immobiliari dell' Agenzia dell' Entrate che i fissa i valori di locazione per abitazioni civili, in normale stato di manutenzione in € da 4,5 a 7 / mq. per mese.
Pertanto ritiengo congruo una canone di locazione, considerato lo stato di manutenzione del bene pignorato, pari a: € 4,00 x mq. 110 = 440,00 € mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/08/1972** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiaccadori di Suzzara (MN)	01/08/1972	37909	6106
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Suzzara (MN)	17/08/1972	5845	4226
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/03/2010** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Uff. del registro di Suzzara (MN)	11/01/2011	5/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			22/02/2011	2146	1267
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Accettazione tacità eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli da Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3210	1847
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi - divisione ai rogiti**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli di Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3209	1846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gasparini Casari Cristiana	11/02/2011	6932	5146
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			10/03/2015	2165	1570
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **01/08/1972** al **09/03/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiaccadori di Suzzara (MN)	01/08/1972	37909	6106
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Suzzara (MN)	17/08/1972	5845	4226
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Dal **09/03/2010** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Uff. del registro di Suzzara (MN)	11/01/2011	5/9990/11	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			22/02/2011	2146	1267
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **10/03/2011**	**** Omissis ****	**Accettazione tacità eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli da Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3210	1847
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2011** al **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi - divisione ai rogiti**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Binelli di Gonzaga (MN)	10/03/2011	105684	23154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/03/2011	3209	1846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/02/2015**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gasparini Casari Cristiana	11/02/2011	6932	5146
		Trascrizione			

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/03/2015	2165	1570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalla ricerca presso l' Ufficio Tecnico di Suzzara è risultato che il bene pignorato è stato realizzato in forza di:
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 07/06/1968, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1970, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa;
- Certificato di Abitabilità del 21/07/1989 prot. n. 12392;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2008, prot. n. 20941. P.E. n. 2008 / 1388 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

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.

Dalla documentazione edilizia depositata in Comune, con particolare riferimento alla prima pratica del 1968, l' unica riguardante l' intero edificio, il bene pignorato risulta essere totalmente difforme dagli elaborati grafici sia come distribuzione interna, sia anche per gli esterni, vedasi elaborati grafici "difformità"nell' allegato n. 4 Atti Comune di Suzzara.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Infatti dagli atti si può desumere che l' immobile era un' unica unità immobiliare, con al piano terra garage, porticato, due locali che potrebbero essere stati uffici, il vano scala di collegamento al primo piano adibito ad appartamento.
Ora allo scrivente pare strano che la realizzazione di due unità immobiliari residenziali in luogo di una, con conseguente nuova distribuzione interna, ad es. ingresso dedicato con vano scala per accedere al primo piano, chiusura del porticato al piano terra ecc., vista la sua portata possa essere stato realizzato abusivamente, ovvero senza titolo abilitativo.
In ogni caso gli atti edilizi allegati alla perizia sono gli unici depositati in Comune, per cui sono questi che fanno fede, fatto salvo eventuali smarrimenti di ulteriori pratiche edilizie.
A titolo prudenziale verrà adottata una congrua svalutazione percentuale del valore dell'intero immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere, (Concessione Edilizia in Sanatoria), fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalla ricerca presso l' Ufficio Tecnico di Suzzara è risultato che il bene pignorato è stato realizzato in forza di:
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 07/06/1968, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/08/1970, prot. P.E. n. 243 / 1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 relativo alla costruzione di due box per autorimessa;
- Certificato di Abitabilità del 21/07/1989 prot. n. 12392;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/09/2008, prot. n. 20941. P.E. n. 2008 / 1388 per lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

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.

Dalla documentazione edilizia depositata in Comune il bene pignorato risulta essere conforme agli elaborati grafici depositati in Comune di Suzzara, in quanto oggetto di Condono Edilizio e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/04/1989, prot. n. 14587/85 a seguito di Condono Edilizio del 28/10/1985 prot. n. 14587 per la costruzione di due box / autorimesse.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
  Il bene pignorato è un appartamento sito al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Guido Dorso tramite un proprio accesso pedonale ed uno carrabile. L' appartamento risulta composto da ingresso, cucina, bagno, ed altre tre stanze, prive di destinazione d' uso sulle planimetrie catastali, ma identificate, nel corso del sopralluogo, come soggiorno, pranzo e una camera da letto. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 718, che costituisce il bene n. 2. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 61.600,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domando e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
  Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 1, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 718, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.300,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domando e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra	88,00 mq	700,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
Bene N° 2 - Garage Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra	13,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.300,00	100,00%	€ 1.300,00
				Valore di stima:	€ 62.900,00

Valore di stima: € 62.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 25.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 62.900,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 60,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:
* 40% (pari a € 25.160,00) in merito agli oneri di regolarizzazione urbanistica;
* 10% (pari a € 6.290,00) in merito allo stato d' uso e manutenzione del bene pignorato;
* 10% (pari a € 6.290,00) in merito al rischio assunto per mancata garanzia;
Il valore finale così determinato pari a € 25.160,00 è stato arrotondato a € 25.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*
  Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo con accesso dal vano scala del piano terra, di

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e via Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Galimberti, tramite accesso carrabile e pedonale. L' accesso pedonale conduce al vano scale sito al piano terra. L' appartamento risulta composto da ingresso con vano scala al piano terra, si precisa che nel sottoscala è stato realizzato un piccolo w.c., al piano primo soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto e due piccoli balconi. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 719, che costituisce il bene n. 4. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.441,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domando e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra
Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 3, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 719, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.300,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domando e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	110,63 mq	700,00 €/mq	€ 77.441,00	100,00%	€ 77.441,00

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*					
Bene N° 4 - Garage Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra	13,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.300,00	100,00%	€ 1.300,00
				Valore di stima:	€ 78.741,00

Valore di stima: € 78.741,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 31.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 78.741,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 60,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:
* 40% (pari a € 31.496,40) in merito agli oneri di regolarizzazione urbanistica;
* 10% (pari a € 7.874,10) in merito allo stato d' uso e manutenzione del bene pignorato;
* 10% (pari a € 7.874,10) in merito al rischio assunto per mancata garanzia;
Il valore finale così determinato pari a € 31.496,40 è stato arrotondato a € 31.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 09/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonelli Dario

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 2) VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 3) NUOVO DOCFA E NUOVE PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4) ESTRATTO P.G.T. COMUNE DI SUZZARA
- ✓ Altri allegati - ALL. 5) ATTI COMUNE DI SUZZARA
- ✓ Altri allegati - ALL. 6) CONTRATTI DI COMODATO E DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL. 7) CERTIFICAZIONE NOTARILE

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
  Il bene pignorato è un appartamento sito al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Guido Dorso tramite un proprio accesso pedonale ed uno carrabile. L' appartamento risulta composto da ingresso, cucina, bagno, ed altre tre stanze, prive di destinazione d' uso sulle planimetrie catastali, ma identificate, nel corso del sopralluogo, come soggiorno, pranzo e una camera da letto. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 718, che costituisce il bene n. 2. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra
  Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 1, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 718, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

Prezzo base d'asta: **€ 25.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*
  Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo con accesso dal vano scala del piano terra, di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e via Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Galimberti, tramite accesso carrabile e pedonale. L' accesso pedonale conduce al vano scale sito al piano terra. L' appartamento risulta composto da ingresso con vano scala al piano terra, si precisa che nel sottoscala è stato realizzato un piccolo w.c., al piano primo soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto e due piccoli balconi. Il bene si

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 719, che costituisce il bene n. 4. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra
Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 3, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 719, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' unità immobiliare pignorata è inserita dal vigente P.G.T., approvato con D.C.C. n. 12 del 20/02/2013 e s.m.i., in zona " R3a Tessuto di completamento a bassa densità, edifici puntiformi mono o bifamigliari, piccoli e medi lotti "", normata dall' art. 16 delle N.T.A. vigenti.

Prezzo base d'asta: **€ 31.000,00**

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 1, Categoria A3	**Superficie**	88,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un appartamento sito al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Guido Dorso tramite un proprio accesso pedonale ed uno carrabile. L' appartamento risulta composto da ingresso, cucina, bagno, ed altre tre stanze, prive di destinazione d' uso sulle planimetrie catastali, ma identificate, nel corso del sopralluogo, come soggiorno, pranzo e una camera da letto. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 718, che costituisce il bene n. 2. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Guido Dorso 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 718, Categoria C6	**Superficie**	13,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 1, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano T. - 1*		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	110,63 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo con accesso dal vano scala del piano terra, di un immobile di due piani fuori terra, edificato nei primissimi anni ' 70 e risulta di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. L' immobile è ubicato all' angolo tra le vie Guido Dorso e via Duccio Galimberti, zona della prima periferia del Comune di Suzzara, ed al bene pignorato si accede da via Galimberti, tramite accesso carrabile e pedonale. L' accesso pedonale conduce al vano scale sito al piano terra. L' appartamento risulta composto da ingresso con vano scala al piano terra, si precisa che nel sottoscala è stato realizzato un piccolo w.c., al piano primo soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto e due piccoli balconi. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Il pignoramento immobiliare comprende anche un box per autorimessa in corpo staccato, identificato al foglio n. 249, p.lla 719, che costituisce il bene n. 4. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Guido Dorso ang. Via Duccio Galimberti 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 719, Categoria C6	**Superficie**	13,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione sia interne che esterne.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un piccolo box prefabbricato adibito a garage, annesso al bene n. 3, di piena proprietà dei Debitori Esecutati Sigg. ri **** Omissis **** per una quota di proprietà pari al 50% cadauno. Il manufatto è collocato sul confine nord in aderenza alla p.lla 248 ed al fabbricato di proprietà stesso e vi si accede dalla pubblica via tramite accesso carrabile. Il bene si presenta in sufficienti condizioni statiche ed insufficienti di manutenzione. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO T. - 1*

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GUIDO DORSO ANG. VIA DUCCIO GALIMBERTI 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
  Iscritto a Reggio Emilia il 10/03/2015
  Reg. gen. 2166 - Reg. part. 299
  Importo: € 252.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Gasparini Cesari Cristiana
  Data: 11/02/2015
  N° repertorio: 6333
  N° raccolta: 5147

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a8d5024

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 17/09/2025
  Reg. gen. 12330 - Reg. part. 8591
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac06188316725a8d5024