# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

# SOMMARIO

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



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....11
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....11
Caratteristiche costruttive prevalenti ....12
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....12
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....12
Stato di occupazione ....13
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....13
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....13
Provenienze Ventennali ....13
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....13
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....14
Formalità pregiudizievoli ....15
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....15
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....16
Normativa urbanistica ....18
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....18
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....18
Regolarità edilizia ....19
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....19
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....20
Vincoli od oneri condominiali ....21
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....21
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....21
Stima / Formazione lotti ....22
Riserve e particolarità da segnalare ....23
Riepilogo bando d'asta ....25
**Lotto Unico** ....25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E. ....27
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00** ....27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ....28
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....28
**Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 ....28



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

## INCARICO

All'udienza del 11/07/2025, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Tel. 0376328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 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 G. Marconi, 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

# LOTTO UNICO



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Trattasi di appartamento posto al terzo piano di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.

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 G. MARCONI, 8

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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)

Come desunto dall'atto di provenienza, al momento dell'acquisto effettuato in data 18/07/2007, il soggetto esecutato risultava coniugato secondo la legge del suo paese di origine e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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.

Come desunto dall'atto di provenienza, al momento dell'acquisto effettuato in data 18/07/2007, il soggetto esecutato risultava coniugato secondo la legge del suo paese di origine e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale.

## CONFINI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

L'appartamento confina, partendo da Nord in senso orario, con vuoto su area comune censita al sub. 28, altra unità di altra ditta, corridoio comune censito al sub. 29, altra unità di altra ditta.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'autorimessa confina, partendo da Nord in senso orario, con corridoio comune censito al sub. 29, altra unità di altra ditta, area comune censita al sub. 28 e altra unità di altra ditta.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 74,27 mq | 86,33 mq | 1 | 86,33 mq | 2,80 m | 3 |
| Balconi | 10,90 mq | 10,90 mq | 0,3 | 3,27 mq | 0,00 m | 3 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **89,60 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **89,60 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Autorimessa | 18,80 mq | 22,00 mq | 0,50 | 11,00 mq | 2,55 m | PT |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **11,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **11,00 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

| | | |
|---|---|---|
| Dal **06/12/1986** al **22/12/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5 vani<br>Rendita € 296,96<br>Piano T-3 |
| Dal **22/12/1992** al **18/07/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 26<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5 vani<br>Rendita € 296,96<br>Piano 3 |
| Dal **18/07/2007** al **05/01/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 26<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5 vani<br>Rendita € 296,96<br>Piano 3 |
| Dal **05/01/2026** al **18/02/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 26<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5<br>Superficie catastale 89 mq<br>Rendita € 296,96<br>Piano P3 |

Si evidenzia che l'identificativo catastale attuale è stato attribuito mediante variazione catastale registrata in data 22/12/1992 e che non è possibile risalire all'identificativo del subalterno soppresso precedente in quanto la variazione catastale ha riguardato le unità immobiliari precedentemente identificate dal sub. 1 al sub. 9.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **06/12/1986** al **22/12/1992** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 5 vani<br>Rendita € 296,96<br>Piano T-3 |
| Dal **22/12/1992** al **18/07/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 18<br>Rendita € 28,82<br>Piano PT |
| Dal **18/07/2007** al **05/01/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 18<br>Superficie catastale 18 mq<br>Rendita € 28,82<br>Piano PT |
| Dal **05/01/2026** al **18/02/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 50, Part. 191, Sub. 18<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 18<br>Superficie catastale 22 mq<br>Rendita € 28,82 |



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

| | | |
|---|---|---|
| | | Piano PT |

Si evidenzia che l'identificativo catastale attuale è stato attribuito mediante variazione catastale registrata in data 22/12/1992 e che non è possibile risalire all'identificativo del subalterno soppresso precedente in quanto la variazione catastale ha riguardato le unità immobiliari precedentemente identificate dal sub. 1 al sub. 9.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 191 | 26 | | A2 | 1 | 5 | 89 mq | 296,96 € | P3 | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità relative alla destinazione di alcuni locali dell'unità. Per questo motivo, per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare DOCFA di variazione approvato in data 05/01/2026.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 191 | 18 | | C6 | 3 | 18 | 22 mq | 28,82 € | PT | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Durante il sopralluogo è emersa una difformità relativa alla posizione di una parete divisoria che delimita l'unità. Per questo motivo, per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare DOCFA di variazione approvato in data 05/01/2026.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di umidità riscontrati in alcuni locali, prospicienti al solaio e agli spigoli delle murature.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di infiltrazioni, prospicienti al solaio, probabilmente derivati da una perdita di un impianto idraulico sovrastante.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Sono presenti parti comuni quali l'area esterna comune (censita al sub. 28 come bene comune non censibile) e l'ingresso, ascensore, corridoi dal piano terra al piano quarto, vano scala, locali tecnici e promiscui (il tutto censito al sub. 29 come bene comune non censibile).

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Sono presenti parti comuni quali l'area esterna comune (censita al sub. 28 come bene comune non censibile) e l'ingresso, ascensore, corridoi dal piano terra al piano quarto, vano scala, locali tecnici e promiscui (il tutto censito al sub. 29 come bene comune non censibile).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento fatta eccezione per la seguente.

Come riportato nell'atto di provenienza, l'area di pertinenza del fabbricato, di cui fanno parte le unità compravendute, per la larghezza di metri lineari 5 (cinque) e per l'intero lato nord-ovest, è gravata da servitù di transito pedonale e con ogni mezzo e automezzo a favore degli attigui fabbricati posti sul lato sud-ovest.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento fatta eccezione per la seguente.

Come riportato nell'atto di provenienza, l'area di pertinenza del fabbricato, di cui fanno parte le unità compravendute, per la larghezza di metri lineari 5 (cinque) e per l'intero lato nord-ovest, è gravata da servitù di transito pedonale e con ogni mezzo e automezzo a favore degli attigui fabbricati posti sul lato sud-ovest.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'immobile residenziale si sviluppa a quattro piani fuori terra. L'oggetto di valutazione si trova al piano terzo ed
è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, bagno, n.2 camere matrimoniali, e n. 2 balconi. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra una autorimessa. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati internamente e rivestiti esternamente in parte da listelli in laterizio ed in parte finiti ad intonaco, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.
Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a
soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia pensile installata nella cucina.
Pavimentazioni di differente tipologia e dimensione per ciascun ambiente mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica anche se differenti tipologie e tinte. Serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili esterni in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso non blindata e porte interne in legno tamburato. Sanitari e piatto doccia in porcellana bianca vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo. Si evidenziano alcuni segni di umidità dovuta con tutta probabilità ai ponti termici, in alcuni punti prospicienti al soffitto. Il vano scala comune risulta intonacato a
civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro e legno. La
porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in legno e vetro. Le aree esterne risultano
definite parte in battuto di cemento per i marciapiedi, parte lasciate a verde e parte definita in autobloccante di mattoncini di cemento colorato per lo stradello carraio oggetto di servitù di passaggio verso terzi. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. rivestita con listelli in laterizio e recinzione in ferro lavorato per la parte fronte strada e in recinzione in maglia di ferro leggera su piccolo muretto in c.a. per i rimanenti confini.
Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una
tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso “sufficiente”.
Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:
Impianto elettrico: circa 3.500,00 € (diconsì tremilacinquecento/00 €);
Impianto idraulico: circa 6.000,00 € (diconsì seimila/00 €).

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'immobile residenziale si sviluppa a quattro piani fuori terra. L'oggetto di valutazione si trova al piano terzo ed
è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, bagno, n.2 camere matrimoniali, e n. 2 balconi. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra una autorimessa. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati internamente e rivestiti esternamente in parte da listelli in laterizio ed in parte finiti ad intonaco, solai



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.
Le linee elettriche in sottotraccia con punto luce a soffitto di tipo semplice. L'unità non possiede impianto di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria.
Portone di accesso carraio a battente in legno in pessimo stato manutentivo. L'unità risulta dotata anche di due serramenti esterni in legno con vetro singolo e una porta di collegamento con il corridoio comune in ferro. Le aree esterne risultano definite parte in battuto di cemento per i marciapiedi, parte lasciate a verde e parte definita in autobloccante di mattoncini di cemento colorato per lo stradello carraio oggetto di servitù di passaggio verso terzi. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. rivestita con listelli in laterizio e recinzione in ferro lavorato per la parte fronte strada e in recinzione in maglia di ferro leggera su piccolo muretto in c.a. per i rimanenti confini.
Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".
Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:
Impianto elettrico: circa 1.500,00 € (diconsì millecinquecento/00 €).

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal padre, dalla madre e dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, come da allegati certificati di residenza che attestano che il soggetto esecutato non sia residente nell'immobile, ma bensì che vi risiedano i soggetti sopra citati.
Si evidenzia che, a seguito di richiesta di ispezione su eventuali contratti d'affitto in essere inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non sono stati reperiti titoli comprovanti l'occupazione dell'immobile a favore dei soggetti ivi residenti, pertanto l'immobile è da ritenersi occupato in assenza di titolo.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal padre, dalla madre e dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, come da allegati certificati di residenza che attestano che il soggetto esecutato non sia residente nell'immobile, ma bensì che vi risiedano i soggetti sopra citati.
Si evidenzia che, a seguito di richiesta di ispezione su eventuali contratti d'affitto in essere inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non sono stati reperiti titoli comprovanti l'occupazione dell'immobile a favore dei soggetti ivi residenti, pertanto l'immobile è da ritenersi occupato in assenza di titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **06/12/1986** al **18/07/2007** | **** Omissis **** | **Decreto di trasferimento** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Tribunale di Mantova | 06/12/1986 | 6330 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Mantova | 11/07/1987 | | 4381 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **18/07/2007** | **** Omissis **** | **Atto di Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Mario Binelli | 18/07/2007 | 100151 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Mantova | 25/07/2007 | | 7171 |
| | | **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 G. MARCONI, 8

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **06/12/1986** al **18/07/2007** | **** Omissis **** | **Decreto di trasferimento** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Tribunale di Mantova | 06/12/1986 | 6330 | |
| | | **Trascrizione** | | | |



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Mantova | 11/07/1987 | | 4381 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **18/07/2007** | **** Omissis **** | **Atto di Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Mario Binelli | 18/07/2007 | 100151 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Mantova | 25/07/2007 | | 7171 |
| | | **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 G. MARCONI, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Mantova il 25/07/2007
  Reg. gen. 12953 - Reg. part. 3387
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 100152
N° raccolta: 20463

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 11/10/2010
  Reg. gen. 13036 - Reg. part. 7820
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 22/02/2012
  Reg. gen. 2094 - Reg. part. 1502
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 26/06/2025
  Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6041
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***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.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Mantova il 25/07/2007
  Reg. gen. 12953 - Reg. part. 3387
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Mario Binelli
  Data: 18/07/2007
  N° repertorio: 100152
  N° raccolta: 20463

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 11/10/2010
  Reg. gen. 13036 - Reg. part. 7820
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 22/02/2012
  Reg. gen. 2094 - Reg. part. 1502
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 26/06/2025
  Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6041
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

***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: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Il Comune di Suzzara ha destinato la zona del complesso come:

ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani.

17.1. Definizione Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.

17.2. Obiettivi Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

17.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

17.4. Utilizzabilità fondiaria La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano.

17.5. Modalità di intervento
Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito .In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

17.6. Altri indici e parametri Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 17.4 l'edificazione nel tessuto R3b è regolata anche dai seguenti parametri: Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 4 H massima = m., 13,50 Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Il Comune di Suzzara ha destinato la zona del complesso come:

ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani.

17.1. Definizione Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana.

17.2. Obiettivi Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica

17.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi.

17.4. Utilizzabilità fondiaria La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano.

17.5. Modalità di intervento
Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito .In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

17.6. Altri indici e parametri Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 17.4 l'edificazione nel tessuto R3b è regolata anche dai seguenti parametri: Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 4 H massima = m., 13,50 Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

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 effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Nulla osta Prot. n. UT/6609 del 30/08/1968 per la costruzione di una palazzina condominiale;

- Autorizzazione di abitabilità n. 96 del 16/12/1969;

- Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 per opere consistenti in vano ascensore, varianti interne e varianti prospettiche dell'intero condominio.

***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.

La planimetria dell'unità abitativa, allegata al procedimento autorizzativo, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

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 effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Nulla osta Prot. n. UT/6609 del 30/08/1968 per la costruzione di una palazzina condominiale;

- Autorizzazione di abitabilità n. 96 del 16/12/1969;

- Concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 per opere consistenti in vano ascensore, varianti interne e varianti prospettiche dell'intero condominio.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

- 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.

La planimetria concessionata delle unità non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che la parete divisoria a nord est risulta leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato nelle tavole autorizzative. A parere dello scrivente tale difformità risulta rientrante nelle tolleranze esecutive ammesse dal decreto Legge del 29/05/2024 n. 69 art. 34 bis, commi 2 e 2 bis.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della redazione della relazione di stima, potrà essere confermato o disatteso unicamente previo confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Suzzara.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

A seguito di colloquio intercorso con l'occupante è emerso che l'edificio non è dotato di amministratore e che la contabilità dell'utenza comune, riferita alla sola illuminazione delle parti comuni, viene effettuata da un soggetto terzo di cui non è stato possibile ulteriori informazioni. Pertanto lo Scrivente è impossibilitato alla verifica di eventuali spese passive di gestione comuni.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

A seguito di colloquio intercorso con l'occupante è emerso che l'edificio non è dotato di amministratore e che la contabilità dell'utenza comune, riferita alla sola illuminazione delle parti comuni, viene effettuata da un soggetto terzo di cui non è stato possibile ulteriori informazioni. Pertanto lo Scrivente è impossibilitato alla verifica di eventuali spese passive di gestione comuni.



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda 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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010;
dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8
  Trattasi di appartamento posto al terzo piano di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 26, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 71.680,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8
  Trattasi di autorimessa posta al piano terra di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 18, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.800,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 | 89,60 mq | 800,00 €/mq | € 71.680,00 | 100,00% | € 71.680,00 |
| **Bene N° 2** - Garage Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 | 11,00 mq | 800,00 €/mq | € 8.800,00 | 100,00% | € 8.800,00 |



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

| | |
|---|---|
| Valore di stima: | € 80.480,00 |

Valore di stima: € 80.480,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 15,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 60.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, 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.

Riserve sulla descrizione degli immobili:
In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Suzzara (MN).

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 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.

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.



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

Curtatone, li 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Salvagni Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 18/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 09/02/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 10/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - risposta Agenzia Entrate su ispezione contratti d'affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza soggetto esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza soggetti terzi senza titolo
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto matrimonio soggetto esecutato con annotazioni



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8
  Trattasi di appartamento posto al terzo piano di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 26, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Comune di Suzzara ha destinato la zona del complesso come: ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani. 17.1. Definizione Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana. 17.2. Obiettivi Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica 17.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi. 17.4. Utilizzabilità fondiaria La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano. 17.5. Modalità di intervento Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito .In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia"). 17.6. Altri indici e parametri Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 17.4 l'edificazione nel tessuto R3b è regolata anche dai seguenti parametri: Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 4 H massima = m., 13,50 Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8
  Trattasi di autorimessa posta al piano terra di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 18, Categoria C6



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Suzzara ha destinato la zona del complesso come: ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro a più piani. 17.1. Definizione Si tratta di formazioni edilizie caratterizzate da densità fondiaria media, esito di un processo di crescita solo parzialmente coerente e pianificato. Non presentano caratteri distintivi di morfologia urbana. 17.2. Obiettivi Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica 17.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: residenza COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato (medie strutture di vendita se esistenti), artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT. ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi. 17.4. Utilizzabilità fondiaria La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2,5 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (in forza delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano. 17.5. Modalità di intervento Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito .In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 80 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n. 4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011 (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia"). 17.6. Altri indici e parametri Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 17.4 l'edificazione nel tessuto R3b è regolata anche dai seguenti parametri: Rc = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria. Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 4 H massima = m., 13,50 Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00

***Prezzo base d'asta:*** **€ 60.000,00**



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2025 DEL R.G.E.

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

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 26, Categoria A2 | **Superficie** | 89,60 mq |
| **Stato conservativo:** | L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di umidità riscontrati in alcuni locali, prospicienti al solaio e agli spigoli delle murature. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di appartamento posto al terzo piano di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Suzzara (MN) - Via G. Marconi, 8 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 191, Sub. 18, Categoria C6 | **Superficie** | 11,00 mq |
| **Stato conservativo:** | L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di infiltrazioni, prospicienti al solaio, probabilmente derivati da una perdita di un impianto idraulico sovrastante. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di autorimessa posta al piano terra di edificio condominiale sito in zona centrale del Comune di Suzzara (MN), avente accesso diretto dalla pubblica Via G. Marconi al civico 8. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi senza titolo | | |



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Mantova il 25/07/2007
  Reg. gen. 12953 - Reg. part. 3387
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Mario Binelli
  Data: 18/07/2007
  N° repertorio: 100152
  N° raccolta: 20463

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 11/10/2010
  Reg. gen. 13036 - Reg. part. 7820
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 22/02/2012
  Reg. gen. 2094 - Reg. part. 1502
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 26/06/2025
  Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6041
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA G. MARCONI, 8

***Iscrizioni***



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Mantova il 25/07/2007
  Reg. gen. 12953 - Reg. part. 3387
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Mario Binelli
  Data: 18/07/2007
  N° repertorio: 100152
  N° raccolta: 20463

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 11/10/2010
  Reg. gen. 13036 - Reg. part. 7820
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 22/02/2012
  Reg. gen. 2094 - Reg. part. 1502
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Mantova il 26/06/2025
  Reg. gen. 8580 - Reg. part. 6041
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura



Firmato Da: SALVAGNI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c149d5e8f3cacc42fbffd967281056