

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gabrieli Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	24



Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Gabrieli Giorgio, con studio in Via Aia Madama, 1 - 46035 - Ostiglia (MN), email studio@architettogabrieli.com, PEC giorgio.gabrieli@archiworldpec.it, Tel. 0386 800192, Fax 0386 804882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN).

Esso è così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno e dalle camere da letto si accede ad un terrazzo che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte dell'Appartamento.

Ad esso si accede da un corridoio distributivo raggiungibile da vano scala dotato di ascensore.

L'immobile si trova nel centro del comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani".

Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

La realizzazione dell'immobile complessivo condominiale è stata autorizzata dal Comune di Suzzara all'interno del Piano di Recupero di via F.lli Bandiera con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 13/06/1983 per la realizzazione di 18 alloggi in edilizia sovvenzionata (Legge 5/08/1978 n. 457).

Successivamente l'immobile nel suo complesso è stato oggetto di atto di permuta a rogito Dott.Araldi Omero, Notaio in Mantova del 12/02/2008 rep. 71857.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Bene 2 Garage al servizio dell'Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN).

Ad esso si accede dall'area esterna attraverso uno spazio comune di manovra in piano semicantinato.

L'immobile si trova nel centro del Comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani".

Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

La realizzazione dell'immobile complessivo condominiale è stata autorizzata dal Comune di Suzzara all'interno del Piano di Recupero di via F.lli Bandiera con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 13/06/1983 per la realizzazione di 18 alloggi in edilizia sovvenzionata (Legge 5/08/1978 n. 457).

Successivamente l'immobile nel suo complesso è stato oggetto di atto di permuta a rogito Dott. Araldi Omero, Notaio in Mantova del 12/02/2008 rep. 71857.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

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 FRATELLI BANDIERA N. 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'appartamento di cui al mappale 588 sub 29, confina al piano con: sub 20 e 23;

L'immobile condominiale confina con:

a Nord mappale 400, 164, 558,556

a Sud mappale 433, 474,178 e 173

a Est con via Comunale

a Ovest con mappale 515 e 167

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Il garage di cui al mappale 588 sub 46, confina al piano con: sub 28, 47,43,42,45

L'immobile condominiale confina con:

a Nord mappale 400, 164 558,556

a Sud mappale 433, 474,178 e 173

a Est con via Comunale

a Ovest con mappale 515 e 167

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,70 m	3°
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 588, Sub. 29 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 454,48 Piano 3
Dal 26/11/2008 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 588, Sub. 29 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 454,48 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 588, Sub. 46 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 19,32 Piano S1
Dal 26/11/2008 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 588, Sub. 46 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 19 mq Rendita € 1.932,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	45	588	29		A2	3	5,5 vani	108 mq	454,48 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	45	588	46	C6	1	17	19 mq ^e	1932 €	S1	
----------------------	----	-----	----	----	---	----	--------------------	--------	----	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'appartamento si presenta in buono stato di finitura e di pulizia. Sono presenti a soffitto delle sgretolature di intonaco che derivano da infiltrazioni dalla copertura piana che sono state eliminate e risolte con lavori di impermeabilizzazione. All'interno sul soffitto dell'appartamento non sono stati fatti interventi che rimediassero il danno arrecato. La questione è facilmente risolvibile con una nuova tinteggiatura preia pulizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Il garage si presenta in buono stato di finitura e di pulizia.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Come parti comuni con altri subalterni si presentano: corridoio di accesso di cui al sub 20, vano scala e ascensore, oltre all'area cortiliva di cui al mappale 588.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Come parti comuni con altri subalterni si presentano: corsia di manovra per accesso ai vari garage nel Piano cantinato e cortile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Non risultano, servitù, censi, livelli o usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Non risultano, servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Fondazioni: si presumono in calcestruzzo

Esposizione: la facciata principale dell'alloggio si rivolge a Est.

Altezza interna utile: ml 2,70

Str. verticali: pilastri in cls e muratura

Solai: latero cemento armato

Copertura: piana con guaina impermeabilizzante

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante

Pareti esterne ed interne: laterizio intonacato

Pavimentazione interna: ceramica nei bagni e cucina e legno nel corridoio ingresso e nelle altre stanze

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetrocamera. Porte interne in struttura di legno e pannello tamburato

Scale: condominiali rivestite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gas esterna sul balcone

Giardino condominiale

Posto auto: coperto in garage identificato

Dotazioni condominiali: vano scala e ascensore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Fondazioni: si presumono in calcestruzzo

Altezza interna utile: ml 2,40

Str. verticali: pilastri in cls e muratura in blocchi di cemento

Solai: latero cemento armato

Pareti esterne ed interne: calcestruzzo e blocchi di cemento

Pavimentazione interna: battuto di cemento con spolvero al quarzo

Infissi esterni ed interni: porte basculanti in lamiera zincata e telaio in profili metallici

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1960 al 12/02/2008	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Araldi Omeo	12/02/2008	71857	18097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/03/2008	1779	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI	12/02/2008	71857	

Dal 26/11/2008 al 10/09/2025	**** Omissis ****	OMERO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI OMERO	26/11/2008	72662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/12/2008	10816	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1960 al 12/02/2008	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Araldi Omeo	12/02/2008	71857	18097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/03/2008	1779	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI OMERO	12/02/2008	71857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2008 al 10/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI OMERO	26/11/2008	72662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/12/2008	10816	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 11/02/2025

Reg. gen. 1461 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 11/02/2025

Reg. gen. 1461 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'edificio in ci si trova dislocato il bene, è inserito urbanisticamente e individuato negli elaborati del Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente nel Comune di Suzzara, all'interno del tessuto di completamento a media densità che è normato nel Piano delle Regole nel seguente modo:

ARTICOLO 17

R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi 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 SIp 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 FRATELLI BANDIERA N. 5

L'edificio in ci si trova dislocato il bene, è inserito urbanisticamente e individuato negli elaborati del Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente nel Comune di Suzzara, all'interno del tessuto di completamento a media densità che è normato nel Piano delle Regole nel seguente modo:

ARTICOLO 17

R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi 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 a 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

REGULARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La realizzazione dell'immobile complessivo condominiale è stata autorizzata dal Comune di Suzzara all'interno del Piano di Recupero di via F.lli Bandiera con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 13/06/1983.

Successivamente alla permuta di acquisto della Ditta [REDACTED] avvenuta dal Comune di Suzzara con atto Notaio Omero Araldi del 12/08/2008 rep. n. 7157, la proprietà [REDACTED] ha presentato richiesta di Permesso di Costruire n. 2008/652SZ per unire due unità in una sola.

Questa pratica ha ottenuto l'agibilità in data 13/05/2010, rilasciata dal Comune di Suzzara.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare la regolare corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La realizzazione dell'immobile complessivo condominiale è stata autorizzata dal Comune di Suzzara all'interno del Piano di Recupero di via F.lli Bandiera con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 13/06/1983.

Successivamente alla permuta di acquisto della [REDACTED], avvenuta dal Comune di Suzzara con atto Notaio Omero Araldi del 12/08/2008 rep. n. 7157, la proprietà [REDACTED] ha presentato richiesta di Permesso di Costruire n. 2008/652SZ per unire due unità in una sola.

Questa pratica ha ottenuto l'agibilità in data 13/05/2010, rilasciata dal Comune di Suzzara.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare la regolare corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5**

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 895,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.435,59

A carico del bene 1 risulano da versare, come spese condominiali, alla data del 12.09.2025 euro 8.435,59.
per un importo totale fra bene 1 e bene 2 del lotto unico di euro: 9.179,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 46,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 743,41

A carico del bene 2 risulano da versare, come spese condominiali, alla data del 12.09.2025 euro 743,41
per un importo totale fra bene 1 e bene 2 del lotto unico di euro: 9.179,00

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5
Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di



Suzzara (MN). Esso è così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno e dalle camere da letto si accede ad un terrazzo che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte dell'Appartamento. Ad esso si accede da un corridoio distributivo raggiungibile da vano scala dotato di ascensore. L'immobile si trova nel centro del comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 29, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.750,00

La stima è stata eseguita seguendo il metodo della comparabilità con immobili di pari caratteristiche estetiche e costruttive.

E' stato tenuto conto della posizione, della qualità del contorno abitativo e dei servizi nelle vicinanze.

E' stato tenuto conto dei valori OMI espressi dall'Agenzie delle Entrate, riferite al paese in cui si trova l'immobile e alla zona in cui è inserito.

Inoltre è stato tenuto conto della commerciabilità dell'immobile riferita al mercato attuale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5

Bene 2 Garage al servizio dell'Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN). Ad esso si accede dall'area esterna attraverso uno spazio comune di manovra in piano semicantinato. L'immobile si trova nel centro del Comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 46, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

La stima è stata eseguita seguendo il metodo della comparabilità con immobili di pari caratteristiche estetiche e costruttive.

E' stato tenuto conto della posizione, della qualità del contorno abitativo e dei servizi nelle vicinanze.

E' stato tenuto conto dei valori OMI espressi dall'Agenzie delle Entrate, riferite al paese in cui si trova l'immobile e alla zona in cui è inserito.

Inoltre è stato tenuto conto della commerciabilità dell'immobile riferita al mercato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	108,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 108.750,00	100,00%	€ 108.750,00
Bene N° 2 - Garage Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5	9,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Valore di stima:					€ 118.250,00

nessuna

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.

Ostiglia, li 13/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gabrieli Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - regolarità urbanistica e agibilità (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto norme urbanistiche vigenti (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 4 Foto - bene 1 doc. fotografica interni (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 5 Foto - bene 1 doc. fotografica esterni (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 6 Foto - bene 2 - foto garage (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori OMI - Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato di matrimonio (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato di residenza (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - dai catastali (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - descrizione sintetica (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - riparto spese condominiali a carico da versare (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5

Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN). Esso è così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno e dalle camere da letto si accede ad un terrazzo che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte dell'Appartamento. Ad esso si accede da un corridoio distributivo raggiungibile da vano scala dotato di ascensore. L'immobile si trova nel centro del comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 29, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova dislocato il bene, è inserito urbanisticamente e individuato negli elaborati del Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente nel Comune di Suzzara, all'interno del tessuto di completamento a media densità che è normato nel Piano delle Regole nel seguente modo: ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi 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 Fratelli Bandiera n. 5

Bene 2 Garage al servizio dell'Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN). Ad esso si accede dall'area esterna attraverso uno spazio comune di manovra in piano semicantinato. L'immobile si trova nel centro del Comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 46, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova dislocato il bene, è inserito urbanisticamente e individuato negli elaborati del Piano del Governo del Territorio (PGT) vigente nel Comune di Suzzara, all'interno del tessuto di completamento a media densità che è normato nel Piano delle Regole nel seguente modo: ARTICOLO 17 R3b Tessuto di completamento a media densità : edifici puntiformi 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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	108,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di finitura e di pulizia. Sono presenti a soffitto delle sgretolature di intonaco che derivano da infiltrazioni dalla copertura piana che sono state eliminate e risolte con lavori di impermeabilizzazione. All'interno sul soffitto dell'appartamento non sono stati fatti interventi che rimediassero il danno arrecato. La questione è facilmente risolvibile con una nuova tinteggiatura prela pulizia.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN). Esso è così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, ripostiglio e due bagni. Dal soggiorno e dalle camere da letto si accede ad un terrazzo che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte dell'Appartamento. Ad esso si accede da un corridoio distributivo raggiungibile da vano scala dotato di ascensore. L'immobile si trova nel centro del comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Fratelli Bandiera n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 588, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in buono stato di finitura e di pulizia.		
Descrizione:	Bene 2 Garage al servizio dell'Appartamento sito al piano terzo di un edificio condominiale sito in via F.lli Bandiera n. 5 del Comune di Suzzara (MN). Ad esso si accede dall'area esterna attraverso uno spazio comune di manovra in piano semicantinato. L'immobile si trova nel centro del Comune di Suzzara adiacente al centro storico e rientra nel "tessuto di completamento a media densità dove si trovano prevalentemente edifici puntiformi e palazzine da tre/quattro piani". Nelle adiacenze si trova un parcheggio pubblico e, a poca distanza, i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 11/02/2025

Reg. gen. 1461 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRATELLI BANDIERA N. 5

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 11/02/2025

Reg. gen. 1461 - Reg. part. 1050

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura