

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\**Omissis*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro  
\*\*\**Omissis*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

<u>Incarico</u> .....	5
<u>Premessa</u> .....	5
<u>Descrizione</u> .....	5
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	5
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	6
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	6
<u>Lotto Unico</u> .....	7
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	7
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	7
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	8
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	8
<u>Titolarità</u> .....	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	9
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	9
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	10
<u>Confini</u> .....	11
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	11
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	11
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	12
<u>Consistenza</u> .....	12
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	12
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	12
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	13
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	13
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	13
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	14
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	14
<u>Dati Catastali</u> .....	14
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4</u> .....	15
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	15
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T</u> .....	16

Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....	30



<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>30</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....</u>	<u>30</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>32</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>33</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>36</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>37</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>39</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>43</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>43</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.....</u>	<u>45</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00.....</u>	<u>45</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>47</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4.....</u>	<u>47</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>48</u>
<u>Bene N° 3 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T.....</u>	<u>50</u>



In data 30/09/2024, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email federica@geometrapoletta.eu, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2024 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 Curtatone e Montanara, 109, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

Appartamento sito al piano Quarto (quinto piano fuori terra), in mediocre stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune.

L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arteria di uscita dal comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. Mantova

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Per il bene in questione, in stato di abbandono e disabitato, è stato effettuato un accesso forzoso unitamente al Custode Giudiziario che ha provveduto alla sostituzione della serratura del portoncino di ingresso all'appartamento.

L'esecutato è proprietario dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

La scrivente ha eseguito sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario in data 19/12/2024, ed ulteriore sopralluogo in autonomia, ai fini della ulteriore verifica delle parti comuni, in data 20/02/2025.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune.

L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arteria di uscita dal comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. Mantova

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso unitamente al Custode Giudiziario che ha provveduto alla sostituzione della serratura del portoncino di ingresso all'appartamento.

L'esecutato è proprietario dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

La scrivente ha eseguito sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario in data 19/12/2024, ed ulteriore sopralluogo in autonomia, ai fini della ulteriore verifica delle parti comuni, in data 20/02/2025.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune.

L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arteria di uscita dal comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. Mantova

L'immobile, da quanto emerso nel corso dell'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale nonché dalla documentazione urbanistica a disposizione, 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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso unitamente al Custode Giudiziario che ha provveduto alla sostituzione della serratura del portoncino di ingresso all'appartamento.

L'esecutato è proprietario dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

La scrivente ha eseguito sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario in data 19/12/2024, ed ulteriore sopralluogo in autonomia, ai fini della ulteriore verifica delle parti comuni, in data 20/02/2025.

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma della Dott.ssa Giulia Barbargallo datata 20/09/2024 successivamente integrata con nuovo ventennale datato 01/10/2024 (depositato in data 03/02/2025).

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto Notaio Araldi del 14/07/2003);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative, nonché l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente allega alla presente perizia di stima Certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato dal comune di Brescia il 20/11/2024 prot. n.038425 su istanza della scrivente.

Relativamente all'Estratto dell'Atto di Matrimonio, su richiesta della scrivente, il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine. Nel merito, tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma della Dott.sa Giulia Barbargallo datata 20/09/2024 successivamente integrata con nuovo ventennale datato 01/10/2024 (depositato in data 03/02/2025).

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto Notaio Araldi del 14/07/2003);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative, nonché l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegata a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente allega alla presente perizia di stima Certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato dal comune di Brescia il 20/11/2024 prot. n.038425 su istanza della scrivente.

Relativamente all'Estratto dell'Atto di Matrimonio, su richiesta della scrivente, il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine. Nel merito, tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma della Dott.sa Giulia Barbargallo datata 20/09/2024 successivamente integrata con nuovo ventennale datato 01/10/2024 (depositato in data 03/02/2025).

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto Notaio Araldi del 14/07/2003);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative, nonché l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegata a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente allega alla presente perizia di stima Certificato Contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato dal comune di Brescia il 20/11/2024 prot. n.038425 su istanza della scrivente.

Relativamente all'Estratto dell'Atto di Matrimonio, su richiesta della scrivente, il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine. Nel merito, tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

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

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

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

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

L'esecutato è proprietario dell'unità in descrizione in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP prodotto in allegato.

Relativamente al Regime Patrimoniale il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine a precisazione del regime scelto. Tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/72)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 527/3000)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 6/72)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 9/1000)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 5/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/48)

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/48)

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/12)

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

L'esecutato è comproprietario dell'unità in descrizione in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP prodotto in allegato.

Relativamente al Regime Patrimoniale il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine a precisazione del regime scelto. Tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

Per quanto concerne i comproprietari riportati in tabella, si precisa che gli stessi derivano da quanto presente in banca dati catastale (come da visura storica relativa all'unità immobiliare).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/72)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 527/3000)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 6/72)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 9/1000)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 5/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/48)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/48)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/12)

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 2/24)

L'esecutato è comproprietario dell'unità in descrizione in forza dell'Atto di Compravendita in data 14/07/2003 Rep. 64537 Racc. 13810 Notaio O. Araldi, registrato a MN il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 al n.11073 di RG e n.6886 di RP prodotto in allegato.

Relativamente al Regime Patrimoniale il comune di Brescia comunica con nota prot. n.48419 del 08/02/2025 che non risulta iscritto alcun matrimonio nei registri, e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine a precisazione del regime scelto. Tuttavia, si precisa che dall'atto di compravendita emerge che l'esecutato alla data di stipula (14/07/2003) era celibe. Emerge dal Certificato Contestuale rilasciato dal Comune di Brescia, a conferma dello stato civile dichiarato in fase di compravendita, che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/08/2003.

Per quanto concerne i comproprietari riportati in tabella, si precisa che gli stessi derivano da quanto presente in banca dati catastale (come da visura storica relativa all'unità immobiliare).

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

L'appartamento confina, da nord in senso orario, per affaccio con cortile comune (BCNC sub.14), altro appartamento sub.13 (dalle risultanze catastali ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa), vano scala/ascensore comune (BCNC sub.14) ed altro appartamento sub.11 (dalle risultanze catastali ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

L'autorimessa confina, da nord in senso orario, con cortile comune (BCNC sub.14), atrio-ingresso comuni (BCNC sub.14), ancora cortile comune (BCNC sub.14) e particella 75 (dalle risultanze catastali ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

L'autorimessa confina, da nord in senso orario, con cortile comune (BCNC sub.14), particella 63 (dalle risultanze catastali ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa), ancora cortile comune (BCNC sub.14) e locali comuni (BCNC sub.14).

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	69,24 mq	1	69,24 mq	2,95 m	Quarto
Balcone scoperto	15,32 mq	16,08 mq	0,30	4,82 mq	0,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	138,13 mq	153,29 mq	1	153,29 mq	2,80 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>153,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	82,27 mq	91,48 mq	1	91,48 mq	2,80 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria delle superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

L'unità immobiliare in descrizione è stata oggetto della seguente storia catastale:

-Impianto meccanografico del 30/06/1987: fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl. 1, consistenza 4,5 vani, rendita £ 1.197;

-Variazione del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario): fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl. 1, consistenza 4,5 vani, rendita £ 517.500;

-Istrumento (atto pubblico) del 13/12/1995 in atti dal 26/08/1997 compravendita (n.1130.1/1996): fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl. 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27;

-Variazione Toponomastica del 15/04/2003 pratica n.8901 in atti dal 15/04/2003 (n.22711.1/2003): fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl. 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 267,27;

-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie: fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl. 1, consistenza 4,5 vani, superficie castale 72 mq, rendita € 267,27;

-diversa distribuzione degli spazi interni del 27/02/2025 pratica MN0017361 in atti dal 28/02/2025 (1736.1/2025); fg.50 particella 65 sub.12 Cat. A/2 Cl.1, consistenza 5 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 296,96.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

L'unità immobiliare in descrizione è stata oggetto della seguente storia catastale:

-Impianto meccanografico del 30/06/1987: fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita £ 1.760;

-Istrumento (atto pubblico) del 13/12/1995 in atti dal 26/08/1997 compravendita (n.1130.2/1996): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita € 249,97;

-Variazione Toponomastica del 15/04/2003 pratica n.89092 in atti dal 15/04/2003 (n.22702.1/2003): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita € 249,97;

-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie: fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, superficie catastale mq 88,rendita € 249,97;

-Variazione del 21/06/2016 Pratica n.MN0049536 in atti dal 21/06/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.26314.1/20016): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl.U, consistenza 220 mq, superficie catastale mq 231, rendita € 249,97;

-Variazione del 26/02/2025 pratica n.MN0016409 in atti dal 27/02/2005 -divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (16409.1/2025); fg.50 particella 65 sub.15 Cat. C/6 Cl.1, consistenza 138 mq, superficie catastale 153 mq, rendita € 156,80.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

L'unità immobiliare in descrizione è stata oggetto della seguente storia catastale:

-Impianto meccanografico del 30/06/1987: fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita £ 1.760;

-Istrumento (atto pubblico) del 13/12/1995 in atti dal 26/08/1997 compravendita (n.1130.2/1996): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita € 249,97;

-Variazione Toponomastica del 15/04/2003 pratica n.89092 in atti dal 15/04/2003 (n.22702.1/2003): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, rendita € 249,97;

-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie: fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl. U, consistenza 220 mq, superficie catastale mq 88,rendita € 249,97;

-Variazione del 21/06/2016 Pratica n.MN0049536 in atti dal 21/06/2016 Aggiornamento Planimetrico (n.26314.1/20016): fg.50 particella 65 sub.1 Cat. C/6 Cl.U, consistenza 220 mq, superficie catastale mq 231, rendita € 249,97;

-Variazione del 26/02/2025 pratica n.MN0016409 in atti dal 27/02/2005 -divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (16409.1/2025); fg.50 particella 65 sub.15 Cat. C/6 Cl.1, consistenza 82 mq, superficie catastale 91 mq, rendita € 93,17.

### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	65	12		A2	1	5	74 mq Totale escluse aree scoperte **: 69 mq	296,96 €	4	

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

**Corrispondenza catastale**

Sussiste, a seguito degli aggiornamenti operati, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente prot. n.MN0017361.

Dall'esame della planimetria del 24/02/1969 sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

- mancato collegamento interno tra cucina e pranzo/soggiorno e creazione di porta tra cucina ed ingresso;
- spostamento di alcune porte interne;
- diversa altezza utile interna di una porzione dell'atrio distributivo.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0017361/2025. La variazione catastale ha inoltre previsto la costituzione del Bene Comune Non Censibile (assente in banca dati) sub.14 e rappresentante il cortile comune, i vari vani tecnici posti al piano terra, il vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	65	15		C6	1	138	153 mq	156,8 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste, a seguito degli aggiornamenti operati, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale prot. n.MN0016409.

Dall'esame della planimetria del 24/02/1969 sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

- aggiunta di partizioni interne;
- diversa altezza interna;
- diverso dimensionamento/posizionamento dei pilastri strutturali.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0016409/2025. La variazione catastale ha inoltre previsto la costituzione del Bene Comune Non Censibile (assente in banca dati) sub.14 e rappresentante il cortile comune, i vari vani tecnici posti al piano terra, il vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	50	65	16		C6	1	82	91 mq	93,17 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste, a seguito degli aggiornamenti operati, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale prot. n.MN0016409.

Dall'esame della planimetria del 24/02/1969 sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

- diversa altezza interna;
- assenza di una finestra sul retro del locale.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0016409/2025. La variazione catastale ha inoltre previsto la costituzione del Bene Comune Non Censibile (assente in banca dati) sub.14 e rappresentante il cortile comune, i vari vani tecnici posti al piano terra, il vano scale/ascensore che si sviluppa dal piano terra al piano quinto.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

Alla data del sopralluogo l'appartamento verteva in mediocre stato conservativo. Oltre alle pessime condizioni di pulizia probabilmente dovute allo stato di abbandono, si segnala in modo indicativo e non esaustivo, pareti e soffitti con estese muffe; serramenti che necessitano di importante intervento di manutenzione; serramenti mancanti e/o rotti; alcuni radiatori, in alluminio, parzialmente sverniciati ecc.

Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti per mancanza di utenze attive. Si segnala inoltre che l'impianto termo-sanitario, termo-autonomo e realizzato presumibilmente successivamente all'originaria costruzione dell'edificio poiché risulta ancora presente in vano comune a piano terra un vecchio impianto centralizzato, si dirama dal balcone esterno all'interno dei locali con tubazione non in traccia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

Dall'atto di provenienza Notaio Araldi del 14/07/2003 si evince che nella vendita è compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato.

La scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, ad identificare le parti comuni costituendo il Bene Comune Non Censibile foglio 50 particella 65 sub.14, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. MN0016400, che individua il cortile perimetrale l'edificio, i vani tecnici posti al piano terra nonché il vano scale/ascensore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dall'atto di provenienza Notaio Araldi del 14/07/2003 si evince che nella vendita è compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato.

La scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, ad identificare le parti comuni costituendo il Bene Comune Non Censibile foglio 50 particella 65 sub.14, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. MN0016400, che individua il cortile perimetrale l'edificio, i vani tecnici posti al piano terra nonché il vano scale/ascensore.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dall'atto di provenienza Notaio Araldi del 14/07/2003 si evince che nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

La scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, ad identificare le parti comuni costituendo il Bene Comune Non Censibile foglio 50 particella 65 sub.14, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. MN0016400, che individua il cortile perimetrale l'edificio, i vani tecnici posti al piano terra nonché il vano scale/ascensore.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima.

Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

#### **Descrizione generale complesso edilizio**

La palazzina il cui accesso è dalla via Curtatone e Montanara n.109, edificata tra dicembre 1967 e febbraio 1969 e sorta su lotto di forma irregolare, rientra rispetto alla strada comunale ed ospita n.12 appartamenti e n.2

autorimesse, oltre alle parti comuni rappresentate da vani tecnici, atri di distribuzione e vano scala con ascensore.

La palazzina, di forma irregolare, presenta sul fronte di accesso (lato sud-est) un cortile, per lo più inghiaiato, ad eccezione della porzione a ridosso della costruzione pavimentata con porfido, delimitato da recinzione fronte strada in cui è inserito l'accesso pedonale e l'accesso carrabile (privo di cancello). Dal cortile si ha accesso alle due autorimesse (Beni n.2 e 3) nonché alle parti comuni,

Sul retro della palazzina, un secondo cortile chiuso è a verde incolto.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da pilastri e travi in cemento armato nonché da murature di tamponamento in foratoni pesanti. Solai di interpiano sono stati realizzati con travetti in cemento armato precompresso interposti a laterizio. Il vano scale è in aggetto di calcestruzzo armato; la copertura costruita in tavelloni posti su travetti prefabbricato con manto in manto impermeabilizzante. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura di colore chiaro, ad eccezione della parete piano terra lato ingresso alla palazzina che risulta rivestita con pietra; converse/canali e tubi pluviali in acciaio.

### **Descrizione Appartamento Piano Primo**

Dal vano scale comune (o mediante utilizzo dell'ascensore) si raggiunge il quarto primo (quinto piano fuori terra) ove è situata la porta di accesso all'unità immobiliare.

L'accesso all'appartamento avviene in un ridotto vano ingresso, della superficie utile di mq.4 circa, dal quale si accede direttamente alla zona giorno caratterizzata da un vano pranzo/soggiorno, di mq.18 circa, avente accesso diretto all'ampio balcone di mq.15 circa, e la cucina (angolo cottura) di mq.5 circa.

Dall'ingresso si accede all'atrio di distribuzione, di mq.5 circa, che divide la prima stanza letto, di mq.10 circa, il bagno di mq 6 circa, ed una seconda stanza letto, di mq.14 circa. Entrambe le stanze letto hanno accesso diretto al balcone.

L'appartamento presenta altezza utile interna di mt.2,98, ad eccezione di una porzione dell'atrio di distribuzione che è caratterizzato da ribassamento a raggiungere l'altezza utile di mt 2,22, ed è caratterizzato da pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, battiscopa perimetrali degli ambienti in ceramica e pavimentazioni in ceramica. I serramenti perimetrali sono di legno, con vetro semplice, dotati di zanzariere, aventi sistema di oscuramento in tapparelle di plastica e cassonetti interni di legno. Soglie, davanzali e contro-davanzali sono di marmo. Il portoncino di accesso all'unità, dal vano scale comune, è del tipo blindato. Le porte interne sono di legno tamburato cieche.

La cucina presenta rivestimento di parete in materiale ceramico di altezza pari a cm.160 circa. Il bagno, caratterizzato da rivestimento di parete in materiale ceramico sino ad altezza di cm.260 circa, è accessoriato con sanitari di ceramica bianca (vetrochina), dotati di rubinetteria in acciaio cromato, ed ospita un lavabo sospeso (in appoggio a mobile), una tazza wc con cassetta di scarico esterna, bidet, piatto doccia con box in plexiglass. L'attacco per lavatrice è posizionato in cucina.

Il balcone ha parapetto in ferro verniciato e risulta piastrellato con materiale ceramico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto elettrico in traccia muraria, con quadro generale nell'ingresso;

-impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da metano, servente la caldaia posta esternamente sul balcone (murale Beretta modello Ciao24). Gli ambienti sono tutti accessoriati con radiatori in alluminio.

-impianto idraulico del tipo tradizionale, comune a tutto l'edificio, con rete di adduzione idrica e di scarico ed approvvigionamento da acquedotto;

-impianto fognario, comune a tutto l'edificio, con rete di scarico convogliante nella fognatura comunale corrente lungo via Curtatone e Montanara. Le acque meteoriche provenienti dalla copertura sono convogliate nel terreno circostante;

-impianto di condizionamento nel solo locale atrio di distribuzione con split interno e motore sul balcone pertinenziale (sospeso a parete);

-impianto telefonico e citofonico (apparecchio di risposta dell'ingresso);

In merito agli impianti si precisa che alla data del sopralluogo le utenze erano disattivate, per cui la scrivente non è in grado di dare informazioni circa l'effettiva funzionalità degli stessi. Tuttavia, viste le pessime condizioni manutentive dell'appartamento, si ritiene necessaria una verifica e messa a norma. Relativamente all'impianto termico si presume che originariamente il condominio fosse dotato di riscaldamento centralizzato, data la presenza di un locale dedito (parte comune) al piano terra. In tempi successivi l'appartamento qui in descrizione è diventato termo-autonomo, realizzando un impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria esterno muro, corrente lungo il battiscopa di alcuni locali interni.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era in completo stato di abbandono e presentava, a titolo indicativo e non esaustivo, notevoli muffe (a parete e soffitto), mancanza di alcuni serramenti interni, la quasi totalità delle zanzariere rotte, il malfunzionamento di alcune tapparelle, alcuni segni di infiltrazione a soffitto, manomissione di alcune componenti impiantistiche ecc..

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

### **Descrizione generale complesso edilizio**

La palazzina il cui accesso è dalla via Curtatone e Montanara n.109, edificata tra dicembre 1967 e febbraio 1969 e sorta su lotto di forma irregolare, rientra rispetto alla strada comunale ed ospita n.12 appartamenti e n.2 autorimesse, oltre alle parti comuni rappresentate da vani tecnici, atri di distribuzione e vano scala con ascensore.

La palazzina, di forma irregolare, presenta sul fronte di accesso (lato sud-est) un cortile, per lo più inghiaiato, ad eccezione della porzione a ridosso della costruzione pavimentata con porfido, delimitato da recinzione fronte strada in cui è inserito l'accesso pedonale e l'accesso carrabile (privo di cancello). Dal cortile si ha accesso alle due autorimesse (Beni n.2 e 3) nonché alle parti comuni,

Sul retro della palazzina, un secondo cortile chiuso è a verde incolto.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da pilastri e travi in cemento armato nonché da murature di tamponamento in foratoni pesanti. Solai di interpiano sono stati realizzati con travetti in cemento armato precompresso interposti a laterizio. Il vano scale è in aggetto di calcestruzzo armato; la copertura costruita in tavelloni posti su travetti prefabbricato con manto in manto impermeabilizzante. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura di colore chiaro, ad eccezione della parete piano terra lato ingresso alla palazzina che risulta rivestita con pietra; converse/canali e tubi pluviali in acciaio.

### **Descrizione Garage Piano terra**

Dal cortile esterno fronte palazzina si accede direttamente al garage grazie ad un ampio portone di accesso inserito in facciata. L'accesso avviene anche dal vano ingresso comune, ospitante il vano scale/ascensore di accesso ai piani.

Il garage, che presenta alcune partizioni interne, ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti per lo più intonacate e tinteggiate, seppur insudiciate. Il portone di accesso è di legno, a comando manuale così come in legno (tamburato) la porta che dal garage conduce all'ingresso comune. Le finestre perimetrali presentano telaio in ferro verniciato e, ove presente, vetro semplice. L'altezza utile interna è pari a mt 2,80.

E' presente un impianto di illuminazione, minimale, realizzato fuori traccia muraria.

Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

### **Descrizione generale complesso edilizio**

La palazzina il cui accesso è dalla via Curtatone e Montanara n.109, edificata tra dicembre 1967 e febbraio 1969 e sorta su lotto di forma irregolare, rientra rispetto alla strada comunale ed ospita n.12 appartamenti e n.2 autorimesse, oltre alle parti comuni rappresentate da vani tecnici, atrii di distribuzione e vano scala con ascensore.

La palazzina, di forma irregolare, presenta sul fronte di accesso (lato sud-est) un cortile, per lo più inghiaiato, ad eccezione della porzione a ridosso della costruzione pavimentata con porfido, delimitato da recinzione fronte strada in cui è inserito l'accesso pedonale e l'accesso carrabile (privo di cancello). Dal cortile si ha accesso alle due autorimesse (Beni n.2 e 3) nonché alle parti comuni,

Sul retro della palazzina, un secondo cortile chiuso è a verde incolto.

La struttura portante dell'edificio, sulla base di quanto presente nel Collaudo Statico a corredo della pratica edilizia reperita presso l'amministrazione comunale, è composta da pilastri e travi in cemento armato nonché da murature di tamponamento in foratoni pesanti. Solai di interpiano sono stati realizzati con travetti in cemento armato precompresso interposti a laterizio. Il vano scale è in oggetto di calcestruzzo armato; la copertura costruita in tavelloni posti su travetti prefabbricato con manto in manto impermeabilizzante. Parti comuni (scale e atrio di distribuzione) sono rivestiti con marmo.

Esteticamente la costruzione presenta tinteggiatura di colore chiaro, ad eccezione della parete piano terra lato ingresso alla palazzina che risulta rivestita con pietra; converse/canali e tubi pluviali in acciaio.

### **Descrizione Garage Piano Terra**

Dal cortile esterno fronte palazzina si accede direttamente al garage grazie ad un ampio portone di accesso inserito in facciata. L'accesso avviene anche dal vano ingresso comune, ospitante il vano scale/ascensore di accesso ai piani.

Il garage, che non presenta alcune partizioni interne, ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti per lo più intonacate e tinteggiate, seppur insudiciate. Il portone di accesso è di legno, a comando manuale così come in legno (tamburato) la porta che dal garage conduce all'ingresso comune (rimossa dalla sua sede ed appoggiata a parete nel garage stesso). Le finestre perimetrali presentano telaio in ferro verniciato e, ove presente, vetro semplice. L'altezza utile interna è pari a mt 2,80.

E' presente un impianto di illuminazione, minimale, realizzato fuori traccia muraria.

Dal garage si accede direttamente al vano tecnico comune ospitante alcuni contatori.

Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'appartamento era disabitato, libero da persone ma con ancora qualche arredamento presente. La scrivente ha inoltrato in data 05/10/2024 all'Agenzia delle Entrate istanza finalizzata all'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere.

Alla data odierna, nonostante i ripetuti solleciti, non è ancora pervenuta risposta in merito.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina, ed utilizzato,

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina, ed utilizzato,

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto di compravendita del 13/12/1995 Rep. n.43495 - Racc. n.6133 Notaio Araldi, registrato a Suzzara il 21/12/1995 al n.1324, trascritto a Mantova il 27/12/1995 RG n.11061 - RP n.7579, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendono a parte acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16);

Con atto di compravendita del 14/07/2003 Rep. n.64537 - Racc. n.13810 Notaio Araldi, registrato a Mantova il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 RG n.11073 RP n.6886, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedono all'esecutato intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16).

Gli atti sopra citati sono prodotti in allegato alla presente.

E' opportuno sottolineare che con decorrenza 09/02/2010 il codice fiscale dell'esecutato è variato in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, attribuito dall'Archivio Anagrafico per risoluzione omocodia, come da comunicazione Agenzia Entrate del 28/11/2024 prot. n.106440 in risposta ad istanza della scrivente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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.

Con atto di compravendita del 13/12/1995 Rep. n.43495 - Racc. n.6133 Notaio Araldi, registrato a Suzzara il 21/12/1995 al n.1324, trascritto a Mantova il 27/12/1995 RG n.11061 - RP n.7579, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendono a parte acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16);

Con atto di compravendita del 14/07/2003 Rep. n.64537 - Racc. n.13810 Notaio Araldi, registrato a Mantova il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 RG n.11073 RP n.6886, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedono all'esecutato intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16).

Gli atti sopra citati sono prodotti in allegato alla presente.

E' opportuno sottolineare che con decorrenza 09/02/2010 il codice fiscale dell'esecutato è variato in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, attribuito dall'Archivio Anagrafico per risoluzione omocodia, come da comunicazione Agenzia Entrate del 28/11/2024 prot. n.106440 in risposta ad istanza della scrivente.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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.

Con atto di compravendita del 13/12/1995 Rep. n.43495 - Racc. n.6133 Notaio Araldi, registrato a Suzzara il 21/12/1995 al n.1324, trascritto a Mantova il 27/12/1995 RG n.11061 - RP n.7579, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendono a parte acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16);

Con atto di compravendita del 14/07/2003 Rep. n.64537 - Racc. n.13810 Notaio Araldi, registrato a Mantova il 25/07/2003 al n.4187 ed ivi trascritto il 28/07/2003 RG n.11073 RP n.6886, parte venditrice \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedono all'esecutato intero della quota appartamento (fg.50 mapp.65 sub.12) e la quota di 2/24 della rimessa (fg.50 mapp.65 sub.1 - ora fg.50 mapp.65 sub.15 e 16).

Gli atti sopra citati sono prodotti in allegato alla presente.

E' opportuno sottolineare che con decorrenza 09/02/2010 il codice fiscale dell'esecutato è variato in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, attribuito dall'Archivio Anagrafico per risoluzione omocodia, come da comunicazione Agenzia Entrate del 28/11/2024 prot. n.106440 in risposta ad istanza della scrivente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Mantova il 20/09/2016  
Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572  
Importo: € 430.419,98  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.209,99  
Note: L'ipoteca colpisce la piena proprietà dell'appartamento qui in descrizione e la quota di 2/24 del garage (Beni n.2 e 3)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo  
Iscritto a Mantova il 22/06/2023  
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125  
Importo: € 223.200,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 111.600,00



Rogante: Notaio Araldi  
Data: 14/07/2023  
N° repertorio: 64539  
N° raccolta: 13812

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, CCIAA n. rea 438887) presso le filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10. 2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alfieri, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con Unicredit s.p.a. in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dell'appartamento qui in descrizione e la quota di 2/24 del garage (Beni n.2 e 3)

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024  
Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) Il 01.01.1968.Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Mantova il 20/09/2016  
Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572  
Importo: € 430.419,98  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.209,99  
Note: L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo  
Iscritto a Mantova il 22/06/2023  
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125  
Importo: € 223.200,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 111.600,00  
Rogante: Notaio Araldi  
Data: 14/07/2023  
N° repertorio: 64539  
N° raccolta: 13812  
Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, C.C.I.A.A. n. rea 438887) presso le

filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10. 2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alfieri, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con Unicredit s.p.a. in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) Il 01.01.1968.Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

#### Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 20/09/2016

Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572

Importo: € 430.419,98

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 215.209,99

Note: L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo

Iscritto a Mantova il 22/06/2023

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125

Importo: € 223.200,00

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.600,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 14/07/2023

N° repertorio: 64539

N° raccolta: 13812

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, CCIAA n. rea 438887) presso le filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10.2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alfieri, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con Unicredit s.p.a. in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso

pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) Il 01.01.1968. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

#### Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO

4

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

##### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**

4

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

In data 18/10/2024 prot.31256 a scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 19/11/2024 presso il Comune di Suzzara è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi.

Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/3691 rilasciato il 08/06/1967 PE n. 120/67 per la costruzione di palazzina condominiale;
- 2) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/2225 rilasciato il 20/04/1968 PE n. 100/68 per variante alla PE suddetta;
- 3) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/4288 rilasciato il 15/07/1968 per l'ampliamento in elevazione del fabbricato;
- 4) Autorizzazione di abitabilità del Sindaco del 26/02/1969.

#### **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.

L'analisi delle pratiche edilizie reperite ha messo in evidenza che negli elaborati grafici risulta rappresentato un solo "Piano Tipo" e le quote sono riferite al solo perimetro dell'edificio ed alle altezze dei vari piani.

Relativamente all'appartamento qui in descrizione si sono riscontrate difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo eseguito. In particolare si evidenzia quanto segue:

-l'accesso alla cucina avviene solo dal locale ingresso, non esistendo quindi l'apertura di collegamento con il vano pranzo soggiorno;

-il vano ingresso è suddiviso in due porzioni: una destinata ad atrio distributivo e l'altra ad ingresso;

-nell'atrio distributivo del reparto notte una piccola porzione risulta con altezza inferiore (h.2,22) per effetto della creazione di una nicchia sospesa;

-la porta di accesso del bagno risulta traslata rispetto alla posizione progettuale;

-i pilastri portanti risultano in differente posizione.

Le modifiche all'unità immobiliare hanno comportato anche una modifica al corridoio comune. All'uopo si precisa che anche le parti comuni risultano modificate rispetto a quanto rappresentato progettualmente.

Per quanto concerne la modifica di posizionamento dei pilastri portanti nonché la divisoria tra l'appartamento ed il vano scale comune, si ritiene che dette opere risalgano alla costruzione dell'edificio, poiché parimenti rappresentate sulla prima planimetria catastale dell'unità immobiliare.

La modifica di accesso alla cucina (apertura porta verso ingresso e chiusura varco comunicante con pranzo soggiorno) nonché la nicchia sospesa nel piccolo corridoio, la divisoria interna tra atrio e ingresso e il diverso posizionamento della porta di accesso al bagno sono presumibilmente state realizzate in epoca successiva, non trovando corrispondenza sulla prima planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra precisato, pur considerando quanto disposto dall'art.9-bis comma 1-ter del DPR 380/2001 *"ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso"*, si presenta nel caso in esame difformità rispetto a quanto autorizzato che interessa sia le parti comuni che le singole unità immobiliari.

Al fine quindi di stabilire se le opere difformi possano essere oggetto di sanatoria è necessario procedere ad una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio, finalizzata ad accertare se le opere abbiano comportato aumenti di superficie coperta e/o volumetria.

Allo stato attuale, non è quindi possibile determinare la possibilità di sanatoria (se non previa verifica dell'intero complesso edilizio) né l'eventuale entità delle relative pratiche e costi.

Inoltre si ritiene che per le modifiche strutturali (modifica posizionamento dei pilastri) sia necessaria una valutazione di sicurezza di struttura esistente da parte di un tecnico strutturista.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi la sottoscritta non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi

eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, la scrivente non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, la scrivente ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

In data 18/10/2024 prot.31256 a scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 19/11/2024 presso il Comune di Suzzara è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi.

Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/3691 rilasciato il 08/06/1967 PE n. 120/67 per la costruzione di palazzina condominiale;
- 2) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/2225 rilasciato il 20/04/1968 PE n. 100/68 per variante alla PE suddetta;
- 3) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/4288 rilasciato il 15/07/1968 per l'ampliamento in elevazione del fabbricato;
- 4) Autorizzazione di abitabilità del Sindaco del 26/02/1969.

### ***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.

L'analisi delle pratiche edilizie reperite ha messo in evidenza che negli elaborati grafici risulta rappresentato il piano terra con quote planimetriche riferite al solo perimetro dell'edificio.

Relativamente al garage qui in descrizione si sono riscontrate difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo eseguito. In particolare si evidenzia quanto segue:

- i pilastri portanti risultano in differente posizione ed in numero inferiore;
- sono assenti alcune partizioni interne e di fatto presenti altre partizioni;

-è assente una finestra posta sul fronte del fabbricato.

Le modifiche all'unità immobiliare hanno comportato anche modifica alle parti comuni dell'edificio.

Per quanto concerne la modifica di posizionamento dei pilastri portanti e l'assenza di alcune partizioni interne, nonché la mancanza della finestra sul fronte fabbricato, si ritiene che dette opere risalgano alla costruzione dell'edificio, poiché parimenti rappresentate sulla prima planimetria catastale dell'unità immobiliare. Le partizioni interne non presenti sulla planimetria catastale del 1969, presumibilmente risalgono ad epoca successiva essendo anche prive di intonaco.

Alla luce di quanto sopra precisato, pur considerando quanto disposto dall'art.9-bis comma 1-ter del DPR 380/2001 *"ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso"*, si presenta nel caso in esame difformità rispetto a quanto autorizzato che interessa sia le parti comuni che le singole unità immobiliari.

Al fine quindi di stabilire se le opere difformi possano essere oggetto di sanatoria è necessario procedere ad una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio, finalizzata ad accertare se le opere abbiano comportato aumenti di superficie coperta e/o volumetria.

Allo stato attuale, non è quindi possibile determinare la possibilità di sanatoria (se non previa verifica dell'intero complesso edilizio) ne l'eventuale entità delle relative pratiche e costi.

Inoltre si ritiene che per le modifiche strutturali (modifica posizionamento dei pilastri) sia necessaria una valutazione di sicurezza di struttura esistente da parte di un tecnico strutturista.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi la sottoscritta non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, la scrivente non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, la scrivente ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

In data 18/10/2024 prot.31256 a scrivente ha depositato Istanza di Accesso Atti finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 19/11/2024 presso il Comune di Suzzara è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi.

Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'appartamento in descrizione è parte, è sorto in virtù di:

- 1) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/3691 rilasciato il 08/06/1967 PE n. 120/67 per la costruzione di palazzina condominiale;
- 2) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/2225 rilasciato il 20/04/1968 PE n. 100/68 per variante alla PE suddetta;
- 3) Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n.UT/4288 rilasciato il 15/07/1968 per l'ampliamento in elevazione del fabbricato;
- 4) Autorizzazione di abitabilità del Sindaco del 26/02/1969.

#### **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.

L'analisi delle pratiche edilizie reperite ha messo in evidenza che negli elaborati grafici risulta rappresentato il piano terra con quote planimetriche riferite al solo perimetro dell'edificio.

Relativamente al garage qui in descrizione si sono riscontrate difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo eseguito. In particolare si evidenzia quanto segue:

-i pilastri portanti risultano in numero inferiore;

-sono assenti partizioni interne (nella tavola progettuale all'interno del garage sono rappresentati anche due piccoli locali);

-sull'elaborato di progetto non è rappresentato il vano tecnico comune ospitante i contatori;

-sulla parete fronte del fabbricato non sono presenti due finestre così come è assente una terza finestra sulla parete retro.

Le modifiche all'unità immobiliare hanno comportato anche modifica alle parti comuni dell'edificio.

Per quanto concerne le differenze sopra descritte, ad eccezione della finestra sul retro dell'unità, si presume che dette opere risalgano alla costruzione dell'edificio, poiché in linea di massima rappresentate sulla prima planimetria catastale dell'unità immobiliare. Non è possibile verificare a quando risalga il tamponamento della finestra mancante.

Alla luce di quanto sopra precisato, pur considerando quanto disposto dall'art.9-bis comma 1-ter del DPR 380/2001 "ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso", si presenta nel caso in esame difformità rispetto a quanto autorizzato che interessa sia le parti comuni che le singole unità immobiliari.

Al fine quindi di stabilire se le opere difformi possano essere oggetto di sanatoria è necessario procedere ad una verifica urbanistica dell'intero complesso edilizio, finalizzata ad accertare se le opere abbiano comportato aumenti di superficie coperta e/o volumetria. Allo stato attuale, non è quindi possibile determinare la possibilità di sanatoria (se non previa verifica dell'intero complesso edilizio) né l'eventuale entità delle relative pratiche e costi.

Inoltre si ritiene che per le modifiche strutturali (modifica posizionamento dei pilastri) sia necessaria una valutazione di sicurezza di struttura esistente da parte di un tecnico strutturista.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi la sottoscritta non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, la scrivente non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, la scrivente ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO**  
4

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.142,27

L'appartamento è parte del complesso Condominiale denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", gestito dallo studio tecnico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore emerge che il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale, allegato alla presente, e non risultano spese straordinarie deliberate.

Dal bilancio consuntivo relativo all'esercizio 01/05/2023 - 30/04/2024 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 782,80. La situazione debitoria dell'esecutato, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), a fine esercizio ammonta complessivamente ad € 6.410,40.

Dal bilancio preventivo relativo all'esercizio 01/05/2024 - 30/04/2025 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 731,87. La situazione debitoria dell'esecutato riportata nel Bilancio preventivo, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), ammonta complessivamente ad € 7.142,27.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.142,27

Il garage è parte del complesso Conominiale denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", gestito dallo studio tecnico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore emerge che il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale, allegato alla presente, e non risultano spese straordinarie deliberate.

Dal bilancio consuntivo relativo all'esercizio 01/05/2023 - 30/04/2024 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 782,80. La situazione debitoria dell'esecutato, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), a fine esercizio ammonta complessivamente ad € 6.410,40.

Dal bilancio preventivo relativo all'esercizio 01/05/2024 - 30/04/2025 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 731,87. La situazione debitoria dell'esecutato riportata nel Bilancio preventivo, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), ammonta complessivamente ad € 7.142,27.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.142,27

Il garage è parte del complesso Conominiale denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*", gestito dallo studio tecnico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore emerge che il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale, allegato alla presente, e non risultano spese straordinarie deliberate.

Dal bilancio consuntivo relativo all'esercizio 01/05/2023 - 30/04/2024 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 782,80. La situazione debitoria dell'esecutato, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), a fine esercizio ammonta complessivamente ad € 6.410,40.

Dal bilancio preventivo relativo all'esercizio 01/05/2024 - 30/04/2025 emerge che le spese condominiali annue a carico dell'esecutato ammontano ad € 731,87. La situazione debitoria dell'esecutato riportata nel Bilancio preventivo, a carico del complesso dei Beni a lui intestati (Bene n.1 - 2 e 3), ammonta complessivamente ad € 7.142,27.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La conformazione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, nonché la parziale quota di comproprietà sui garage portano alla creazione di un unico lotto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4

Appartamento sito al piano Quarto (quinto piano fuori terra), in mediocre stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (I° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile.



Saranno quindi applicate, al valore di stima del lotto, opportune detrazioni per le caratteristiche peculiari dell'immobile (mediocre stato di manutenzione), nonché assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 3.800,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (1° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 300,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla sola quota di proprietà in capo all'esecutato (quota 2/24 come da atto di provenienza).

Saranno applicate, al valore di stima del lotto, opportune detrazioni per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 2.300,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (1° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 300,00 €/mq. commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla sola quota di proprietà in capo all'esecutato (quota 2/24 come da atto di provenienza).

Saranno applicate, al valore di stima del lotto, opportune detrazioni per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4	74,06 mq	800,00 €/mq	€ 59.248,00	100,00%	€ 59.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T	153,29 mq	300,00 €/mq	€ 45.987,00	8,33%	€ 3.800,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T	91,48 mq	300,00 €/mq	€ 27.444,00	8,33%	€ 2.300,00
Valore di stima:					€ 65.100,00

Valore di stima: € 65.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	40,00	%
Spese condominiali insolute	7142,27	€

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

Nel rischio assunto per mancata garanzia, è compreso l'impossibilità di determinare spese/costi/possibilità di procedere alla regolarizzazione delle opere difformi poiché, come ampiamente precisato, sarà necessario coinvolgere l'intero Condominio atteso che le irregolarità edilizia hanno comportato modifica anche alle parti comuni dell'edificio.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento dall'incarico la scrivente procedeva alle operazioni preliminari finalizzate al reperimento della documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso:

- in data 01.10.2024, tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire visure storiche ed estratto di mappa;
- in data 02.10.2024 tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire le planimetrie catastali delle unità sottoposte a procedura esecutiva;
- in data 05.10.2024 veniva inoltrata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate istanza di rilascio copia di contratti di locazione e/o comodati in uso gratuito;

• in pari data, con istanza prot. n.29579, si richiedeva al Comune di Suzzara certificati anagrafici esecutato in parte ritirati direttamente presso l'amministrazione (dopo sollecito telefonico) in data 19/11/2024;

• in data 05.10.2024 veniva inoltrata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate istanza di verifica del codice fiscale dell'esecutato (prot. n.86879 del 07/10/2024). Vista l'assenza di risposta si è provveduto ad un sollecito con Pec protocollata in data 20/11/2024 al n.103819. L'AdE ha evaso l'istanza in data 28/11/2024 confermando la variazione del codice fiscale;

• in data 10.10.2024 veniva richiesta a mezzo PEC copia degli atti di provenienza al fine di accertare la titolarità del cespite in capo all'esecutato. L'atto di provenienza è pervenuto in data 14/10/2024;

• in data 18/10/2024 veniva depositata al comune di Suzzara formale istanza di accesso ai documenti amministrativi (prot. 31256). Accesso atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Suzzara in data 19/11/2024;

• dopo l'esito negativo dal Comune di Suzzara, in data 19/11/2024 si è provveduto a richiedere al comune di Brescia i certificati di Residenza, Stato di Famiglia, Stato Civile ed estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. In data 20/11/2024 il comune di Brescia trasmette il Certificato Contestuale ed in data 08/02/2025 comunica la non trascrizione del matrimonio;

• in data 19.12.2024 si è provveduto al primo sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario. Un secondo sopralluogo veniva effettuato in data 20/02/2024 al fine di identificati tutte le parti comuni dell'edificio;

• in pari data la scrivente ha richiesto proroga al termine concesso per il deposito della perizia, concesso in data 20/12/2024 nonché la documentazione attinente al Condominio all'Amministratore, pervenuta in data 23/12/2024;

• in data 07/01/2025 la scrivente ha richiesto autorizzazione per espletamento attività catastali, concessa in data 08/01/2025;

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate, in data 08/01/2025, l'aggiornamento del codice fiscale dell'esecutato in Banca Dati Catastale. Istanza sollecitata in data 08/02/2024 (prot. n.10640 del 10/02/2024) evasa in data 13/02/2024.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento catastale con n.3 pratiche Docfa (pratica MN0016400 del 27/02/2025 per costituzione delle parti comuni - pratica n.MN0016409 del 27/02/2025 per modifica planimetrie garage - pratica n.MN0017361 del 28/02/2025 per modifica planimetria appartamento).

### **Criteri di stima**

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri sotto elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

-reperimento degli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione (intero fascicolo telematico);

-reperimento ed analisi di informazioni e dati, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

-effettuazione dei sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

-reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare la relazione di stima;

-verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima e analisi di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

-determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi;

-calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna.

La consistenza immobiliare è stata determinata grazie ai rilievi effettuati dalla scrivente in fase di sopralluogo, anche atti verificare la conformità urbanistica delle unità immobiliari.

Le valutazioni effettuate nella presente relazione, come già precisato nel relativo paragrafo, sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

### **Riserve sulla descrizione degli immobili**

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti del cespite 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 agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Suzzara (MN).

### **Riserve sulla conformità urbanistica**

In merito alle verifiche delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete 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. Si evidenzia la difficoltà valutativa sulla conformità urbanistica nel caso in esame, essendo le unità parte di un complesso Condominiale in cui le difformità rilevate interessano anche Beni Comuni con più proprietari.

### **Situazione Catastale**

All'atto del pignoramento il complesso immobiliare sottoposto a procedura esecutiva era composto dai seguenti beni:

Catasto Fabbricati

-foglio 50 particella 65 sub.12: categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 72, rendita € 267,27 (quota in proprietà 1/1);

-foglio 50 particella 65 sub.1: categoria C/6, classe U, consistenza 220 mq, superficie catastale mq 231, rendita € 249,97.

Nei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, lo stato di fatto ha evidenziato difformità planimetrica e l'assenza in banca dati dei Beni Comuni non Censibili. Con n.3 pratiche DocFa (n.MN0016400 e MN0016409 del 27/02/2025 - n.MN0017361 del 28/02/2025) si è quindi provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali ed alla costituzione del Bene Comune Non Censibile relativo a tutte le parti comuni del Condominio.

La situazione ora in banca dati, a seguito delle variazioni effettuate dalla scrivente, è così rappresentata:

## Catasto Fabbricati

-foglio 50 particella 65 sub.12: categoria A/2 di 1<sup>a</sup> classe, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 74, rendita € 296,96 (appartamento quota proprietà 1/1);

-foglio 50 particella 65 sub.15: categoria C/6 di 1<sup>a</sup> classe, consistenza 138 mq, superficie catastale mq 153, rendita € 156,80 (garage quota proprietà 2/24);

-foglio 50 particella 65 sub.16: categoria C/6 di 1<sup>a</sup> classe, consistenza 82 mq, superficie catastale mq 91, rendita € 93,80 (garage quota proprietà 2/24);

oltre alla rispettiva quota di comproprietà sui Beni Comuni non Censibili ora individuati al foglio 50 particella 65 sub.14.

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.

Marcara, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Poletta Federica

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ AL01 - Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ AL02 - Documentazione Catastale all'atto del pignoramento (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ AL03 - Documentazione Catastale dopo Variazioni (Aggiornamento al 02/03/2025)
- ✓ AL04 - Atti di Provenienza (Aggiornamento al 14/07/2003)
- ✓ AL05 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 02/03/2025)
- ✓ AL06 - Documenti Anagrafe (Aggiornamento al 08/02/2025)
- ✓ AL07 - Documenti Condominio
- ✓ AL08 - Stralcio Normativa Urbanistica
- ✓ AL09 - Titoli Edilizi
- ✓ AL10 - Istanza/Documenti vari
- ✓ Check List
- ✓ Perizia di Stima Secretata
- ✓ Foglio riassuntivo identificativi catastali

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4

Appartamento sito al piano Quarto (quinto piano fuori terra), in mediocre stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 12, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T

Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano di Governo del Territorio del comune di Suzzara (pubblicato sul sito istituzionale dell'Amministrazione), emerge che la palazzina è inserita all'interno del tessuto urbano in zona "R3c - Tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo" (tavola 1.1 Suzzara Centro del Piano delle Regole), così come normato dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. In detta zona l'obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione delle edifici e sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Alla presente si allega stralcio della normativa di zona.

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 12, Categoria A2	<b>Superficie</b>	74,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'appartamento verteva in mediocre stato conservativo. Oltre alle pessime condizioni di pulizia probabilmente dovute allo stato di abbandono, si segnala in modo indicativo e non esaustivo, pareti e soffitti con estese muffe; serramenti che necessitano di importante intervento di manutenzione; serramenti mancanti e/o rotti; alcuni radiatori, in alluminio, parzialmente sverniciati ecc. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti per mancanza di utenze attive. Si segnala inoltre che l'impianto termo-sanitario, termo-autonomo e realizzato presumibilmente successivamente all'originaria costruzione dell'edificio poiché risulta ancora presente in vano comune a piano terra un vecchio impianto centralizzato, si dirama dal balcone esterno all'interno dei locali con tubazione non in traccia.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano Quarto (quinto piano fuori terra), in mediocre stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio ****Omissis****" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	153,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.		
<b>Descrizione:</b>	Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio ****Omissis****" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arterie di uscita dal comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina, ed utilizzato		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - via Curtatone e Montanara, 109, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 65, Sub. 16, Categoria C6	<b>Superficie</b>	91,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo, considerata la destinazione, il garage verteva in normale stato conservativo. Si segnala tuttavia, in modo indicativo e non esaustivo, la presenza di vetri divelti ed uno stato di sporcizia generale.		



<b>Descrizione:</b>	Garage sito al piano Terra, in normale stato conservativo, all'interno di complesso edilizio denominato "Condominio ****Omissis****" dotato di ascensore e cortile comune. L'insediamento è posto in area centrale del comune di Suzzara, a ridosso dello stabilimento Iveco, in zona comoda ai principali servizi di carattere pubblico e privato ed alle principali arteria di uscita dal comune.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il garage è a disposizione degli appartamenti componenti la palazzina, ed utilizzato



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO

4

## Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
Iscritto a Mantova il 20/09/2016  
Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572  
Importo: € 430.419,98  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 215.209,99  
Note: L'ipoteca colpisce la piena proprietà dell'appartamento qui in descrizione e la quota di 2/24 del garage (Beni n.2 e 3)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo  
Iscritto a Mantova il 22/06/2023  
Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125  
Importo: € 223.200,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 111.600,00  
Rogante: Notaio Araldi  
Data: 14/07/2023  
N° repertorio: 64539  
N° raccolta: 13812  
Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, CCIAA n. rea 438887) presso le filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10. 2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata

unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alfieri, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la piena proprietà dell'appartamento qui in descrizione e la quota di 2/24 del garage (Beni n.2 e 3)

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) il 01.01.1968. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA CURTATONE E MONTANARA, 109, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 20/09/2016

Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572

Importo: € 430.419,98

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 215.209,99

Note: L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo

Iscritto a Mantova il 22/06/2023

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125

Importo: € 223.200,00

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.600,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 14/07/2023

N° repertorio: 64539

N° raccolta: 13812

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, CCAA n. rea 438887) presso le filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10. 2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alferi, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno 2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) il 01.01.1968.Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 20/09/2016

Reg. gen. 9922 - Reg. part. 1572

Importo: € 430.419,98

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 215.209,99

Note: L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo

Iscritto a Mantova il 22/06/2023

Reg. gen. 7528 - Reg. part. 1125

Importo: € 223.200,00

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.600,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 14/07/2023

N° repertorio: 64539

N° raccolta: 13812

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 28-07-2003 ai nn.11074/2611. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con atto pubblico di fusione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2501 e ss codice civile ed art. 57 d.lgs. 385/93, in data 20 ottobre 2008 rep n.47912 racc. n.13013 a rogito notaio Gennaro Mariconda (registrato a Roma il 20.10.2008 n.39512/1t), con efficacia giuridica dal 1 novembre 2008, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono state fuse per incorporazione in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con sede legale in Milano - banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - iscrizione al registro delle imprese di Milano - codice fiscale e p. iva n 00348170101, aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi; - che, in pari data alla fusione per incorporazione, la capogruppo \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha conferito a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, che ha poi assunto la denominazione di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (cod. fiscale e numero registro imprese 02843911203, p. iva 02843911203), il ramo d'azienda c.d. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* costituito da attività e passività, dai diritti, dagli obblighi e, in genere da tutte le situazioni soggettive di natura sostanziale inerenti ai rapporti, anche pregressi/estinti, qualificati " retail" già appartenuti a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 12931320159, rea n. 407484, partita iva n. 01144620992), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e p. iva n 06978161005), \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale e partita iva: 05102070827) e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (codice fiscale 03336830967 e iscrizione al registro delle imprese di Brescia n. 03336830967, CCIAA n. rea 438887) presso le filiali ubicate in Val d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, oltre alla clientela radicata presso le filiali di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* identificate come "agenzia tu" ubicate sull'intero territorio nazionale; - con atto a rogito del notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19.10. 2010, rep. n.19430 racc. n.12674, registrato a Torino in data 19.10.2010 al n. 6755 serie 1t, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 novembre 2010, in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, banca iscritta all'albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - albo dei gruppi bancari: cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1 - iscrizione al registro delle imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, codice fiscale e p. iva n. 00348170101 - aderente al fondo interbancario di tutela dei depositi. - che \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, società a responsabilità limitata unipersonale, costituita ai sensi dell'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (tv) via v. alfieri, 1, avente numero di codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05310700264, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta all'elenco delle società veicolo tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento del governatore della banca d'Italia del 7 giugno

2017, avente a oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti, ai sensi della legge sulla cartolarizzazione nel contesto di una operazione di cartolarizzazione è divenuta titolare di un pacchetto di crediti, in forza di un contratto di cessione di crediti concluso con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. in data 3 maggio 2022, ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della legge 130, tra i quali quello del presente atto, come da avviso pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana parte seconda n.52 del 5-5-2022. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28-07-2003 ai nn. 11074/2611, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

L'ipoteca colpisce la quota di proprietà del Bene qui in descrizione (2/24), nonché il Bene n.1 (quota 1/1) e Bene n.3 (quota 2/24).

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 18/09/2024

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 8944

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato quanto segue: L'atto di Precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 57.368,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che Il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è nato a Mandi Bahauddin (Pakistan) Il 01.01.1968. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.