

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaffini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	11
.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	13
.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo.....	14

<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	17
Stato di occupazione.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	23
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra.....	26

Regolarità edilizia.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	27
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	28
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra	29
Vincoli od oneri condominiali .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	29
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	30
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.....	38
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.618,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	40
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	40
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-prim	40
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra	41



All'udienza del 31/10/2024, il sottoscritto Arch. Bonaffini Massimo, con studio in Via Corridoni, 38 - 46100 - Mantova (MN), email massimo.bonaffini@libero.it, PEC massimo.bonaffini@archiworldpec.it, Tel. 0376 326788, Fax 0376 326788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

L'immobile, costituito da una abitazione al piano terra e al primo piano e da un'area di pertinenza, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153.

L'abitazione, è adiacente al laboratorio della stessa proprietà al quale si accede direttamente dall'ingresso-vano scala.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni.

Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa inferiore e dall'area di pertinenza; l'abitazione, è costituita al piano terra da un ingresso con vano scala, soggiorno, cucina e bagno, al piano primo dal vano scala e un disimpegno con balcone, dal disimpegno si accede ad una camera da letto doppia e due matrimoniali di cui una con metratura doppia.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

L'immobile, costituito da rustici al piano terra e soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153.

Il piccolo fabbricato, è adiacente ai rustici esterni di pertinenza del laboratorio della stessa proprietà.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni.  
Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dai rustici esterni del laboratorio e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; l'immobile comprende al piano terra quattro locali e al piano primo due locali soffitta raggiunti da una scaletta mobile in ferro.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

---

L'immobile, costituito da un laboratorio al piano terra e relativi rustici, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153.

Il laboratorio, è adiacente all'abitazione della stessa proprietà.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni.

Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dall'ingresso-vano scala dell'abitazione e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; il laboratorio comprende anche tre locali interni ad esso con tre rustici, uno dei quali delimitato da una vetrata e due rustici ed un bagno esterni.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.  
Allegato n° 5

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.  
Allegato n° 5

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.  
Allegato n° 5

**CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Piano terra e primo:  
in senso orario: a nord con sub. 8, ad est con sub. 9, a sud con strada Villa Inferiore, ad ovest con particella 107.  
Allegato n° 8

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Piano terra e primo:  
in senso orario: a nord con particella 242, ad est con sub. 9, a sud con sub. 8 e 6, ad ovest con particella 107, particella 106 e particella 157.  
Allegato n° 8

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Piano terra:

in senso orario: a nord con sub. 7 e sub. 9, ad est con sub. 9, a sud con sub. 6, ad ovest con sub. 6.

Allegato n° 8

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,04 m	Terra
Abitazione	79,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Primo
Area di pertinenza	185,00 mq	185,00 mq	0,10	18,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 14/09/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865.

Allegato n° 4

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	23,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,00 m	Terra
Soffitta	25,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	1,88 m	Primo
Area comune	56,00 mq	56,00 mq	0,10	5,60 mq	0,00 m	Terra
Area comune	78,00 mq	78,00 mq	0,02	1,56 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>35,16 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>35,16 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 14/09/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865.

Allegato n° 4

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Laboratorio	104,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	3,95 m	Terra
Locale di deposito	4,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,68 m	Terra
Locale di deposito	8,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	2,65 m	Terra
Locale di deposito	11,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	2,65 m	Terra
Locale di deposito	14,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,49 m	Terra
Locale di deposito	19,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,49 m	Terra
Bagno	5,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,25 m	Terra
Area comune	134,00 mq	134,00 mq	0,10	13,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 14/09/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	115	6		A3	3	8,5 vani	204 mq	333,63 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Abitazione: Foglio 73, Particella 115, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 215,00 mq, Rendita Catastale di € 372,88.

Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

Abitazione con area di pertinenza: Foglio 73, Particella 115, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 204 mq, Rendita Catastale di € 333,63.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/12/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

Piano terra:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne.

Piano primo

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

E' stato necessario, inoltre, assegnare un'area di pertinenza, redigere l'elaborato planimetrico e aggiornare il tipo mappale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	115	7		C2	1	48 mq	56 mq	42,14 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Abitazione: Foglio 73, Particella 115, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 215,00 mq, Rendita Catastale di € 372,88.

Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

Rustici e soffitta: Foglio 73, Particella 115, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 48 mq, Superficie Catastale 56 mq, Rendita Catastale di € 42,14.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/12/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

Rustici piano terra:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;

Soffitta piano primo:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali e del tipo mappale dell'immobile.

E' stato necessario, inoltre, redigere l'elaborato planimetrico.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	115	8		C3	6	165 mq	183 mq	153,39 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Laboratorio: Foglio 73, Particella 115, Sub. 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 142 mq, Superficie Catastale 142 mq, Rendita Catastale di € 132,01.

Allegato n° 7

Autorimessa: Foglio 73, Particella 115, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita Catastale 30,42.

Allegato n° 7

Accatastamento attuale:

Laboratorio con rustici: Foglio 73, Particella 115, Sub. 8, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 165 mq, Superficie Catastale 183 mq, Rendita Catastale di € 153,39.

Allegato n° 8

Durante il sopralluogo in data 03/12/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

Laboratorio con rustici interni:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;

Rustici esterni:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;
- autorimessa modificata in rustico;
- tettoia modificata in rustico;
- passaggio scoperto modificato in passaggio coperto.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali e del tipo mappale dell'immobile.

E' stato necessario, inoltre, redigere l'elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

L'immobile è in buono stato di conservazione  
Allegato n° 1

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

L'immobile è in pessimo stato di conservazione.  
Allegato n° 1

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

---

L'immobile è in trascurato stato di conservazione.  
Allegato n° 1

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Area comune  
-pavimentazione in cemento e erba;  
-recinzione con muretto in cemento e rete plastificata;  
E' presente una serra provvisoria con struttura in alluminio.  
L'area comune è in trascurato stato di manutenzione.  
Allegato n° 1

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

---

Area comune  
-pavimentazione in cemento e erba;  
-recinzione con muretto in cemento e rete plastificata;  
E' presente una serra provvisoria con struttura in alluminio.  
L'area comune è in trascurato stato di conservazione.  
Allegato n° 1

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'Atto di compravendita del 23/02/2000, rep. 57981, trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865 è riportato:

La vendita viene fatta ed accettata dalle parti contraenti nello stato di fatto e di diritto, in cui quanto

compravenduto si trova attualmente, con tutte le relative pertinenze, migliorie, accessioni, ragioni, diritti, azioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, nulla escluso od eccettuato, immessa la parte acquirente ad ogni legale effetto in luogo e stato della parte venditrice.

Allegato n° 4

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'Atto di compravendita del 23/02/2000, rep. 57981, trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865 è riportato:

La vendita viene fatta ed accettata dalle parti contraenti nello stato di fatto e di diritto, in cui quanto compravenduto si trova attualmente, con tutte le relative pertinenze, migliorie, accessioni, ragioni, diritti, azioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, nulla escluso od eccettuato, immessa la parte acquirente ad ogni legale effetto in luogo e stato della parte venditrice.

Allegato n° 4

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'Atto di compravendita del 23/02/2000, rep. 57981, trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 08/03/2000 ai nn. 2756/1865 è riportato:

La vendita viene fatta ed accettata dalle parti contraenti nello stato di fatto e di diritto, in cui quanto compravenduto si trova attualmente, con tutte le relative pertinenze, migliorie, accessioni, ragioni, diritti, azioni, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, nulla escluso od eccettuato, immessa la parte acquirente ad ogni legale effetto in luogo e stato della parte venditrice.

Allegato n. 4

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Fabbricato:

- esposizione sud-est-ovest;
  - struttura portante in mattoni pieni di laterizio;
  - muri esterni con mattoni di laterizio faccia a vista e intonacati e tinteggiati di marrone;
  - copertura a capanna a quattro falde;
  - manto di copertura con coppi marsigliesi;
  - canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Abitazione:

- piano terra
- esposizione sud-est-ovest;

-altezza interna utile ml 3,04 circa;  
-tramezze in mattoni pieni di laterizio;  
-pavimento in graniglia di marmo;

-bagno con pavimento in doghe di legno, rivestimento in ceramica monocottura verde, sanitari bianchi Dolomite, vasca e doccia;

-Infissi esterni in alluminio e legno con zanzariere;

-infissi interni in legno e vetro smerigliato;

-pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco con travi di legno in vista;

-scala con struttura in cemento armato con rivestimento in legno;

-impianto elettrico sottotraccia alimentato da distributore pubblico-privato di energia;

-impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale;

-impianto di riscaldamento alimentato da una stufa a legna collocata in cucina che porta acqua nei termosifoni in ghisa, l'allacciamento al distributore pubblico non è presente. Il gas è alimentato da una bombola esterna.

E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.

il piano terra è in buono stato di conservazione.

Abitazione:

piano primo

-esposizione sud-est-ovest;

-altezza interna utile ml 2,70 circa;

-tramezze in mattoni pieni di laterizio;

-pavimento in doghe di legno e laminato tipo linoleum;

-Infissi esterni in alluminio e legno con zanzariere;

-infissi interni in legno e vetro smerigliato;

-pareti e intonacate e tinteggiate di bianco e rosa con soffitti in travi di legno in vista e perlinato;

-impianto elettrico sottotraccia alimentato da distributore pubblico-privato di energia;

-impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale;

-impianto di riscaldamento alimentato da una stufa a legna collocata in cucina che porta acqua nei termosifoni in ghisa, l'allacciamento al distributore pubblico non è presente. Il gas è alimentato da una bombola.

il piano primo è in buono stato di conservazione.

Area di pertinenza dell'abitazione

percorsi pedonali in lastre di porfido irregolari;

-aiuole in terra e erba con piccole alberature;

-scala in cemento armato con rivestimento in pietra e ringhiera in ferro;

-recinzione con muretto di cemento e rete plastificata, legno e ferro, fronte strada con siepe.

Sono presenti alcuni arredi da giardino.

è in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 1

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Fabbricato:

-esposizione est;

-struttura portante in mattoni pieni di laterizio;

-pareti esterne ad intonaco e mattoni di laterizio faccia a vista;

-copertura a capanna;

-manto di copertura con coppi di laterizio;

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione.

Rustici

piano terra:

- esposizione est;
  - altezza interna utile ml 2,00 circa;
  - tramezze in mattoni pieni di laterizio;
  - solai in laterocemento;
  - pavimento in cemento e mattoni pieni di laterizio;
  - Infissi esterni in ferro;
  - infissi interni in legno;
  - pareti intonacate al grezzo;
  - scaletta mobile in ferro;
  - impianto elettrico a vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;
  - impianto idrico non presente;
  - impianto di riscaldamento non presente;
- Sono presenti evidenti tracce di umidità.  
I rustici sono in pessimo stato di conservazione.

Soffitta

Piano primo:

- altezza interna utile ml 1,88 (media);
  - tramezza in mattoni pieni di laterizio;
  - copertura struttura in travi di legno e coppi di laterizio
  - pavimento in cemento;
  - Infissi esterni in legno;
  - pareti intonacate al grezzo;
  - impianto elettrico non presente;
  - impianto idrico non presente;
  - impianto di riscaldamento non presente;
- Sono presenti evidenti tracce di umidità.  
La soffitta è in pessimo stato di conservazione.

Allegato n° 1

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Fabbricato laboratorio:

- esposizione est-ovest;
  - struttura portante in mattoni pieni di laterizio;
  - muri esterni intonacati e tinteggiati di marrone;
  - copertura con volta a botte ribassata;
  - struttura tetto in cemento e tavelle di laterizio;
  - manto di copertura con coppi marsigliesi;
  - canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- Il fabbricato è in trascurato stato di conservazione.

Laboratorio:

piano terra

- esposizione est-ovest;

-altezza interna utile ml 3,95,  
-pavimento in cemento  
-Infissi esterni in legno, ferro e vetro e portone in lamiera e vetro;  
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco, e soffitti con controsoffitto in lastre di polistirolo;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico non presente;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il laboratorio è in trascurato stato di conservazione.

Locale (1) rustico interno:

piano terra  
-altezza utile interna ml 2,68;  
-tramezza in mattone pieno di laterizio;  
-pavimento in mattonelle di ceramica monocottura;  
-pareti e soffitto in cemento a vista e intonacati;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia; il boiler non è funzionante;  
-impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale con boiler interno è in trascurato stato di conservazione.

Locale (2) rustico interno:

piano terra  
-altezza interna utile ml 2,65;  
-tramezze in mattone pieno di laterizio;  
-pavimento in mattonelle di ceramica monocottura;  
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco, e soffitti con controsoffitto in lastre di polistirolo;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale, sono presenti un lavello e una lavatrice;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale ripostiglio-lavanderia interno è in trascurato stato di conservazione.

Locale (3) rustico interno:

piano terra  
-altezza utile interna ml 2,65;  
-tramezza in mattone pieno di laterizio e in serramenti in alluminio e vetro;  
-pavimento in cemento;  
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco;  
-soffitto con controsoffitto in lastre di polistirolo;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico non presente;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale ripostiglio interno è in trascurato stato di conservazione.

Locale (4) rustico ex tettoia con passaggio coperto esterni:

piano terra  
-altezza utile interna ml 2,49-2,00;  
-struttura portante in mattoni pieni di laterizio;  
-copertura in ondulina di fibro-cemento;

-tramezza in mattoni pieni di laterizio;  
-pavimento in mattonelle di ceramica monocottura;  
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco e in parte con rivestimento in ceramica monocottura;  
-soffitto con doghe di legno;  
-serramenti in legno e vetro;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico non presente;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale rustico ex tettoia esterno con passaggio coperto è in trascurato stato di conservazione.

Locale (5) rustico ex autorimessa esterno:

piano terra  
-altezza utile interna ml 2,49;  
-struttura portante in mattoni pieni di laterizio;  
-solai in laterocemento;  
-pavimento in cemento;  
-copertura in ondulina di fibro-cemento;  
-serramenti in ferro e vetro;  
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco;  
-soffitto con doghe in legno;  
-impianto elettrico in vista alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico non presente;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale rustico ex autorimessa esterno è in trascurato stato di conservazione.

Locale bagno esterno:

piano terra  
-altezza utile interna ml 2,25 (media);  
-struttura portante in mattoni pieni di laterizio;  
-pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica monocottura;  
-sanitari bianchi con doccia;  
-serramenti in legno e vetro;  
-impianto elettrico in vista e sotto traccia alimentato da distributore pubblico-privato di energia;  
-impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale;  
-impianto di riscaldamento non presente;  
E' presente qualche traccia di umidità alle pareti.  
il locale bagno esterno è in trascurato stato di conservazione.

Allegati n° 1-3

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

L'immobile risulta occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

Allegato n° 9

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

L'immobile risulta occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguitato.

Allegato n° 9

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguitato

Allegato n° 9

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2000 al 02/01/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grasselli Federico	23/02/2000	57981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	08/03/2000	2756	1865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Allegato n° 6

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2000 al 02/01/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grasselli Federico	23/02/2000	57981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	08/03/2000	2756	1865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Allegato n° 6

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2000 al 02/01/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grasselli Federico	23/02/2000	57981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Mantova	08/03/2000	2756	1865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Allegato n° 6

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 6

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 6

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

---

Visti gli atti d'ufficio;  
Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845 protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue:

- Foglio 73, Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115;
- Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511158054 del 11/11/2024 relativa alla domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria effettuato in data 12/11/2024;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013;
- Visto l'art 13 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i;

#### CERTIFICA

Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica:

PGT VIGENTE

Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115

Destinazione Urbanistica:

• AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati  
Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- edificio presente sul Catasto Teresiano
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nei corridoi verdi provinciali
- ricadente nel progetto di rete ecologica comunale

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L. 183/2011.  
Allegato n° 10

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845 protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue:

- Foglio 73, Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115;
- Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511158054 del 11/11/2024 relativa alla domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria effettuato in data 12/11/2024;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013;
- Visto l'art 13 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i;

### **CERTIFICA**

Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica:

**PGT VIGENTE**

Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115

Destinazione Urbanistica:

• AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati  
Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- edificio presente sul Catasto Teresiano
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nei corridoi verdi provinciali
- ricadente nel progetto di rete ecologica comunale

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L. 183/2011.  
Allegato n° 10

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845 protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue:

- Foglio 73, Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115;
- Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511158054 del 11/11/2024 relativa alla domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria effettuato in data 12/11/2024;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;
- Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013;
- Visto l'art 13 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i;

### **CERTIFICA**

Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica:

**PGT VIGENTE**

Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115

Destinazione Urbanistica:

- AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati
- Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:
- edificio presente sul Catasto Teresiano
  - ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
  - ricadente nei corridoi verdi provinciali
  - ricadente nel progetto di rete ecologica comunale

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L. 183/2011.  
Allegato n° 10

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Suzzara (MN), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria in data 01/08/2000, pratica edilizia prot. n. 23578.

Allegato n° 11

-Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria in data 16/12/2012, pratica edilizia n° 2012/1848SZ.

Allegato n° 12

### **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.

Durante il sopralluogo in data 03/12/2024 non sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria.

N.B.

Il confronto con lo stato di fatto è relativo, inoltre, alle planimetrie catastali di primo impianto redatte in data 20/09/1986 dove sono state riscontrate le seguenti modifiche:

Piano terra:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne.

Piano primo

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Suzzara (MN), non sono state reperite pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

#### ***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.

N.B.

Il confronto con lo stato di fatto è relativo alle planimetrie catastali di primo impianto redatte in data 20/09/1986 dove sono state riscontrate le seguenti modifiche:

Rustici piano terra:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;

Soffitta piano primo:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Suzzara (MN), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

- Concessione in sanatoria n. 5934/1 in data 16 febbraio 1991 con abitabilità n. 1038 in data 6 giugno 1991. Allegato n° 13

- Concessione in sanatoria n. 5934/2 in data 16 febbraio 1991 con abitabilità n. 1029 in data 6 giugno 1991. Allegato n° 13

**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.

Durante il sopralluogo in data 03/12/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle concessioni in sanatoria.

N.B.

Il confronto con lo stato di fatto è, inoltre, relativo alle planimetrie catastali di primo impianto redatte in data 20/09/1986 dove sono state riscontrate le seguenti modifiche:

Laboratorio con rustici interni:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;

Rustici esterni:

- esatta rappresentazione grafica;
- modifiche interne;
- modifiche esterne;
- autorimessa modificata in rustico;
- tettoia modificata in rustico;
- passaggio scoperto modificato in passaggio coperto.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo  
L'immobile, costituito da una abitazione al piano terra e al primo piano e da un'area di pertinenza, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. L'abitazione, è adiacente al laboratorio della stessa proprietà al quale si accede direttamente dall'ingresso-vano scala. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa inferiore e dall'area di pertinenza; l'abitazione, è costituita al piano terra da un ingresso con vano scala, soggiorno, cucina e bagno, al piano primo dal vano scala e un disimpegno con balcone, dal disimpegno si accede ad una camera da letto doppia e due matrimoniali di cui una con metratura doppia. Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.900,00  
I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Suzzara (MN).

Attualmente, si è verificato che le modifiche eseguite confrontando la planimetria catastale di primo impianto, sono sanabili e si determinano quindi, attualmente, le spese di massima della sanatoria:

Scia in sanatoria:

- diritti di segreteria;
- valutazione della sicurezza;

-eventuali dichiarazioni di conformità;  
-oblazione;  
-spese tecniche

spese di massima presunte: € 4.000,00.

Si specifica che le spese di massima della Scia in sanatoria sono state riportate anche nei beni 2 e 3 della presente perizia di stima.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo  
L'immobile, costituito da rustici al piano terra e soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il piccolo fabbricato, è adiacente ai rustici esterni di pertinenza del laboratorio della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dai rustici esterni del laboratorio e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; l'immobile comprende al piano terra quattro locali e al piano primo due locali soffitta raggiunti da una scaletta mobile in ferro. Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 7, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.548,00  
I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Suzzara (MN).

Attualmente, si è verificato che le modifiche eseguite confrontando la planimetria catastale di primo impianto, sono sanabili e si determinano quindi, attualmente, le spese di massima della sanatoria:

Scia in sanatoria:

-diritti di segreteria;  
-valutazione della sicurezza;  
-eventuali dichiarazioni di conformità;  
-oblazione;  
-spese tecniche

spese di massima presunte: € 4.000,00.

Si specifica che le spese di massima della Scia in sanatoria sono state riportate anche nei beni 1 e 3 della presente perizia di stima.

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra  
L'immobile, costituito da un laboratorio al piano terra e relativi rustici, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il laboratorio, è adiacente all'abitazione della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dall'ingresso-vano scala dell'abitazione e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; il laboratorio comprende anche tre locali interni ad esso con tre rustici, uno dei quali delimitato da una vetrata e due rustici ed un bagno esterni. Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 8, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 31.170,00

I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'“Osservatorio immobiliare” dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Suzzara (MN).

Attualmente, si è verificato che le modifiche eseguite confrontando la planimetria catastale di primo impianto, sono sanabili per quanto riguarda il laboratorio e confrontando la planimetria catastale e le concessioni in sanatoria non sono sanabili per quanto riguarda l'ex tettoia, l'ex autorimessa e il passaggio coperto esterni per i quali si considera il ripristino e si determinano quindi, attualmente, le spese di massima.

Scia in sanatoria:

- diritti di segreteria;
- valutazione della sicurezza;
- eventuali dichiarazioni di conformità;
- oblazione;
- spese tecniche.

Ripristino:

- opere edili;
- nuovo accatastamento.

spese di massima presunte: € 6.000,00.

Si specifica che le spese di massima della Scia in sanatoria sono state riportate anche nei beni 1 e 2 della presente perizia di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	203,00 mq	300,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo	35,16 mq	300,00 €/mq	€ 10.548,00	100,00%	€ 10.548,00
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra	103,90 mq	300,00 €/mq	€ 31.170,00	100,00%	€ 31.170,00
				Valore di stima:	€ 102.618,00

Valore di stima: € 102.618,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 94.618,00**

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

Mantova, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bonaffini Massimo

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie con superfici (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 23/02/2000)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di matrimonio (Aggiornamento al 21/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Accatastamento precedente (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Accatastamento attuale (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificati di cittadinanza, residenza, stato civile, stato di famiglia (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione di manutenzione straordinaria (Aggiornamento al 01/08/2000)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione di manutenzione straordinaria (Aggiornamento al 16/12/2012)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Concessioni in sanatoria (Aggiornamento al 16/02/1991)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo L'immobile, costituito da una abitazione al piano terra e al primo piano e da un'area di pertinenza, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. L'abitazione, è adiacente al laboratorio della stessa proprietà al quale si accede direttamente dall'ingresso-vano scala. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa inferiore e dall'area di pertinenza; l'abitazione, è costituita al piano terra da un ingresso con vano scala, soggiorno, cucina e bagno, al piano primo dal vano scala e un disimpegno con balcone, dal disimpegno si accede ad una camera da letto doppia e due matrimoniali di cui una con metratura doppia. Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visti gli atti d'ufficio; Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845 protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue: - Foglio 73, Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115; - Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda; - Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 01230511158054 del 11/11/2024 relativa alla domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica; - Vista la dichiarazione telematica di annullamento della marca da bollo n. 012305111580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica; - Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria effettuato in data 12/11/2024; - Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; - Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio; - Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio; - Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013; - Visto l'art 13 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i; **C E R T I F I C A** Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica: PGT VIGENTE Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115 Destinazione Urbanistica: • AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • edificio presente sul Catasto Teresiano • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • ricadente nei corridoi verdi provinciali • ricadente nel progetto di rete ecologica comunale Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L. 183/2011. Allegato n° 10
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo L'immobile, costituito da rustici al piano terra e soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il piccolo fabbricato, è adiacente ai rustici esterni di pertinenza del laboratorio della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dai rustici esterni del laboratorio e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; l'immobile comprende al piano terra quattro locali e al piano primo due locali soffitta raggiunti da una scaletta mobile in ferro. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 7, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visti gli atti d'ufficio; Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845  
protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel  
territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue: - Foglio 73, Mappale 115 sub  
3 sub 4 sub 5 - 115; - Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda; - Vista la dichiarazione  
telematica di annullamento della marca da bollo n. 0123051158054 del 11/11/2024 relativa alla  
domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica; - Vista la dichiarazione telematica di  
annullamento della marca da bollo n. 01230511580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del  
certificato di destinazione urbanistica; - Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria  
effettuato in data 12/11/2024; - Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; - Visto che con delibera  
di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio;  
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di  
Governo del Territorio; - Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013; - Visto l'art 13 comma  
12 della L.R. 12/2005 e s.m.i; C E R T I F I C A Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di  
Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica: PGT VIGENTE Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4  
sub 5 - 115 Destinazione Urbanistica: • AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area  
agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati Tutele e  
vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • edificio presente sul Catasto  
Teresiano • ricadente nel piano di assetto idrogeologico - fascia C • ricadente nei corridoi verdi  
provinciali • ricadente nel progetto di rete ecologica comunale Gli interventi edilizi ai fini di zona si  
attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle  
Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione  
certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Si rilascia il  
presente certificato per gli usi consentiti dalla legge. Il presente certificato non può essere prodotto  
agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L.  
183/2011. Allegato n° 10

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra  
L'immobile, costituito da un laboratorio al piano terra e relativi rustici, è collocato nel comune di  
Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il laboratorio, è adiacente all'abitazione  
della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di  
costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dall'ingresso-vano scala  
dell'abitazione e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; il laboratorio comprende anche tre  
locali interni ad esso con tre rustici, uno dei quali delimitato da una vetrata e due rustici ed un bagno  
esterni.  
Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 8, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Visti gli atti d'ufficio; Vista la richiesta in data 12/11/2024 n° 33845  
protocollo generale presentata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di certificazione urbanistica degli immobili siti nel  
territorio del Comune di Suzzara e contraddistinti in Catasto come segue: - Foglio 73, Mappale 115 sub  
3 sub 4 sub 5 - 115; - Visto l'estratto di mappa allegato alla domanda; - Vista la dichiarazione  
telematica di annullamento della marca da bollo n. 0123051158054 del 11/11/2024 relativa alla  
domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica; - Vista la dichiarazione telematica di  
annullamento della marca da bollo n. 01230511580020 del 11/11/2024 relativa al rilascio del  
certificato di destinazione urbanistica; - Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria  
effettuato in data 12/11/2024; - Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; - Visto che con delibera  
di Consiglio Comunale n. 67 del 22/09/2012 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio;  
- Visto che con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/02/2013 è stato approvato il Piano di  
Governo del Territorio; - Visto l'avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio  
pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 09/10/2013; - Visto l'art 13 comma

12 della L.R. 12/2005 e s.m.i; C E R T I F I C A Che gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Suzzara, hanno la seguente destinazione urbanistica: PGT VIGENTE Foglio 73 Mappale 115 sub 3 sub 4 sub 5 - 115 Destinazione Urbanistica: • AGR\_M ambiti misti residenziali-agricoli ubicati in area agricola ma parzialmente non connessi con tale attività. Complessi agricoli abbandonati Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • edificio presente sul Catasto Teresiano • ricadente nel piano di assetto idrogeologico - fascia C • ricadente nei corridoi verdi provinciali • ricadente nel progetto di rete ecologica comunale Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi della L. 183/2011. Allegato n° 10

**Prezzo base d'asta: € 94.618,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.618,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	203,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, costituito da una abitazione al piano terra e al primo piano e da un'area di pertinenza, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. L'abitazione, è adiacente al laboratorio della stessa proprietà al quale si accede direttamente dall'ingresso-vano scala. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa inferiore e dall'area di pertinenza; l'abitazione, è costituita al piano terra da un ingresso con vano scala, soggiorno, cucina e bagno, al piano primo dal vano scala e un disimpegno con balcone, dal disimpegno si accede ad una camera da letto doppia e due matrimoniali di cui una con metratura doppia. Allegato n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis ****, eseguita. **** Omissis ****, eseguito. Allegato n° 9		

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra-primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	35,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in pessimo stato di conservazione. Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, costituito da rustici al piano terra e soffitta al piano primo, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il piccolo fabbricato, è adiacente ai rustici esterni di pertinenza del laboratorio della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dai rustici esterni del laboratorio e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; l'immobile comprende al piano terra quattro locali e al piano primo due locali soffitta raggiunti da una scaletta mobile in ferro. Allegato n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis ****, eseguita. **** Omissis ****, eseguito. Allegato n° 9		

Bene N° 3 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - Strada Villa Inferiore n° 153, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 115, Sub. 8, Categoria C3	<b>Superficie</b>	103,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in trascurato stato di conservazione. Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, costituito da un laboratorio al piano terra e relativi rustici, è collocato nel comune di Suzzara-Venirola (MN) in Strada (Via) Villa Inferiore al n° 153. Il laboratorio, è adiacente all'abitazione della stessa proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni, aziende agricole e un'impresa di costruzioni. Si accede al fabbricato da Strada (Via) Villa Inferiore passando dall'ingresso-vano scala dell'abitazione e dall'area comune attraverso uno stradello sterrato; il laboratorio comprende anche tre locali interni ad esso con tre rustici, uno dei quali delimitato da una vetrata e due rustici ed un bagno esterni. Allegato n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis ****, eseguita. **** Omissis ****, eseguito Allegato n° 9		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - DEPOSITO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA-PRIMO

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA VILLA INFERIORE N° 153, PIANO TERRA**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 20/06/2006  
Reg. gen. 10625 - Reg. part. 2859  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Data: 20/06/2006  
N° repertorio: 10625  
N° raccolta: 2859

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 16/10/2024  
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 9893  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura