

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34.....	10
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 .....	11

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	21
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34</b> .....	21



All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email [diego@tartariarchitetto.it](mailto:diego@tartariarchitetto.it), PEC [diego.tartari@archiworldpec.it](mailto:diego.tartari@archiworldpec.it), Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 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) - strada Roncobonoldo, 34 (Coord. Geografiche: 44.98024,10.74945)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34 (Coord. Geografiche: 44.98024,10.74945)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Appartamento in contesto condominiale, posto al piano primo, con accesso, partendo da pubblica via, tramite area cortiliva comune passando per vano scale condominiale (dotato di ascensore).

Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due balconi, dotato di unità accessoria a destinazione autorimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

Atto di pignoramento immobiliare notificato da Dovalue Spa con sede a Verona in viale dell'Agricoltura 7, nella sua qualità di procuratore speciale di Sestante Finance srl, con sede a Roma in via Lungotevere 18, rappresentata dall'avv. Cristina Castelli, ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da avvisi di notifica del 28/02/2024.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 22 marzo 2024;

Istanza di vendita: depositata in data 16 aprile 2024;

In data 16 aprile 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento in base alla quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

Atto di pignoramento immobiliare notificato da Dovalue Spa con sede a Verona in viale dell'Agricoltura 7, nella sua qualità di procuratore speciale di Sestante Finance srl, con sede a Roma in via Lungotevere 18, rappresentata dall'avv. Cristina Castelli, ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da avvisi di notifica del 28/02/2024.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 22 marzo 2024;

Istanza di vendita: depositata in data 16 aprile 2024;

In data 16 aprile 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento in base alla quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

partendo da nord e proseguendo in senso orario:

Area cortiliva altra unità, altra unità abitativa, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, spazio di manovra condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

partendo da nord e proseguendo in senso orario:

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	81,50 mq	1	81,50 mq	0,00 m	1
balconi	3,60 mq	3,60 mq	0,2	0,72 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2003 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 63, Part. 69, Sub. 308 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 183,86
Dal 19/10/2004 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 63, Fg. 69, Part. 308 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4

Rendita € 183,86

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2003 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 63, Part. 69, Sub. 320 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 24,02
Dal 19/10/2004 al 19/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 63, Fg. 69, Part. 320 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 24,02

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	69	308		A3	4	4		183,86 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo l'immobile presentava delle difformità, nello specifico la cabina armadio (con funzione anche di disimpegno) della camera da letto minore è stata eliminata, con apposita denuncia di variazione n. MN0063381/2024 del 25/06/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	69	320		C6	3	15		20,02 €	0	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc., fatta eccezione del probabile eternit presente sui capanni da demolire.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc., fatta eccezione del probabile eternit presente sui capanni da demolire.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo discreto, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità e di muffe, lo stato conservativo risulta sufficiente.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in un condomino con vani scala serviti da ascensori, e spazi esterni ad uso manovra auto o cortile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in un condomino dotato di spazi esterni ad uso manovra auto o cortile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Edificio realizzato in muratura con solai in latero cemento, con tetto a falde protetto da coppi.  
Dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento, finiture interne ed esterne ad intonaco, pavimenti in gres porcellanato ed infissi in legno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Edificio realizzato in muratura con solai in latero cemento, con tetto doppia falda.  
Dotato di impianto elettrico, finiture interne ed esterne ad intonaco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2001 al 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Binelli Mario	16/07/2001	80177	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Omero Araldi	19/10/2004	66722	14911
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati generati dalla soppressione dei beni già censiti al FG 63 particella 69 sub 301.302.303

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2001 al 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Binelli Mario	16/07/2001	80177	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/10/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Omero Araldi	19/10/2004			66722	14911
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si segnala che gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati generati dalla soppressione dei beni già censiti al FG 63 particella 69 sub 301.302.303

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/2004  
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 3784  
Quota: 100%  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Omero Araldi  
Data: 19/10/2004  
N° repertorio: 66723  
N° raccolta: 14912

**Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2024  
Reg. gen. 4004 - Reg. part. 2949  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: verbale di pignoramento del 14/03/2024 n. rep 749

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

**Trascrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/2004  
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 3784  
Quota: 100%  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Omero Araldi  
Data: 19/10/2004  
N° repertorio: 66723  
N° raccolta: 14912

**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/03/2024

Reg. gen. 4004 - Reg. part. 2949

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: verbale di pignoramento del 14/03/2024 n. rep 749

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Dalla documentazione di piano reperibile dal portale comunale, l'immobile si trova in ambito di tessuto urbano consolidato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Dalla documentazione di piano reperibile dal portale comunale, l'immobile si trova in ambito di tessuto urbano consolidato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

---

Dopo opportuno accesso atti eseguito presso il comune di Suzzara in data 27/05/2024, sono stati riscontrati i seguenti procedimenti:

Parere preventivo n.200/0070 del 19/02/2001;

Richiesta di parere preventivo del 24/12/2001 n. 2001/0743;

Concessione edilizia n. 2001/0545 n. prot. 145 del 02/01/2002;

Dia in variante del 17/04/2003 n. 2003/0233 n. prot. 10547;

Agibilità n. 2003/0037 n. prot. 4051 del 11/02/2004.

Al sopralluogo l'immobile presentava delle difformità, nello specifico la cabina armadio (con funzione anche di disimpegno) della camera da letto minore è stata eliminata, con apposita denuncia di variazione n. MN0063381/2024 del 25/06/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

L'eliminazione della cabina armadio ha prodotto una camera da letto più ampia, pari a circa 14.50 mq portando il rapporto areo illuminata a 1/12,48, al disopra dei limiti di legge imposti dalla normativa igienico sanitaria.

Ai fini della sanatoria si deve prevedere opportuna deroga igienico sanitaria o il ripristino, anche parziale della cabina armadio.

Gli oneri di sanatoria e/o ripristino, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

Dopo opportuno accesso atti eseguito presso il comune di Suzzara in data 27/05/2024, sono stati riscontrati i seguenti procedimenti:

Parere preventivo n.200/0070 del 19/02/2001;

Richiesta di parere preventivo del 24/12/2001 n. 2001/0743;

Concessione edilizia n. 2001/0545 n. prot. 145 del 02/01/2002;

Dia in variante del 17/04/2003 n. 2003/0233 n. prot. 10547;

Agibilità n. 2003/0037 n. prot. 4051 del 11/02/2004.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 544,00

Come indicato dall'amministratore di condominio al 12/09/2024 risultano insolute alcune rate per un importo pari a € 384/36 per l'esercizio ordinario ed € 73/02 per l'esercizio straordinario.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 544,00

Come indicato dall'amministratore di condominio al 12/09/2024 risultano insolute alcune rate per un importo pari a € 384/36 per l'esercizio ordinario ed € 73/02 per l'esercizio straordinario.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34  
Appartamento in contesto condominiale, posto al piano primo, con accesso, partendo da pubblica via, tramite area cortiliva comune passando per vano scale condominiale (dotato di ascensore). Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due balconi, dotato di unità accessoria a destinazione autorimessa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 308, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.998,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34  
Autorimessa  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 320, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34	82,22 mq	900,00 €/mq	€ 73.998,00	100,00%	€ 73.998,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34	8,50 mq	900,00 €/mq	€ 7.650,00	100,00%	€ 7.650,00
				Valore di stima:	€ 81.648,00

Valore di stima: € 81.648,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
regolarizzazione urbanistica	5,00	%

**Valore finale di stima: € 65.000,00**



L'importo di stima viene deprezzamento del 15% per il rischio assunto per mancata garanzia, e del 5% per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, portando il valore finale ad € 65.318/40; il quale viene arrotondato ad € 65.000/00 (diconsi euro sesantacinquemila,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.



Porto Mantovano, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tartari Diego



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34  
 Appartamento in contesto condominiale, posto al piano primo, con accesso, partendo da pubblica via, tramite area cortiliva comune passando per vano scale condominiale (dotato di ascensore). Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due balconi, dotato di unità accessoria a destinazione autorimessa.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 308, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dalla documentazione di piano reperibile dal portale comunale, l'immobile si trova in ambito di tessuto urbano consolidato.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34  
 Autorimessa  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 320, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dalla documentazione di piano reperibile dal portale comunale, l'immobile si trova in ambito di tessuto urbano consolidato.

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 308, Categoria A3	<b>Superficie</b>	82,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo discreto, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità e di muffe, lo stato conservativo risulta sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in contesto condominiale, posto al piano primo, con accesso, partendo da pubblica via, tramite area cortiliva comune passando per vano scale condominiale (dotato di ascensore). Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due balconi, dotato di unità accessoria a destinazione autorimessa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Suzzara (MN) - strada Roncobonoldo, 34		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 69, Sub. 320, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/2004  
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 3784  
Quota: 100%  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Omero Araldi  
Data: 19/10/2004  
N° repertorio: 66723  
N° raccolta: 14912

**Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2024  
Reg. gen. 4004 - Reg. part. 2949  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: verbale di pignoramento del 14/03/2024 n. rep 749

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA RONCOBONOLDO, 34****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 02/11/2004  
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 3784  
Quota: 100%  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Omero Araldi  
Data: 19/10/2004

**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/03/2024

Reg. gen. 4004 - Reg. part. 2949

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: verbale di pignoramento del 14/03/2024 n. rep 749