

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	10
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	10
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	11
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	11
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	12
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	13
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	13
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	14
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	15
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	15
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	16
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	16
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	16

Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	16
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	17
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	17
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	17
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	17
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	18
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	18
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	18
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	20
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	22
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	23
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	24
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	26
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	26
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	27
Bene N° 7 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	27
Lotto 2	28
Descrizione.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	29
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	29
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	29
Titolarità.....	30

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	30
Confini	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	30
Consistenza	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	31
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	32
Dati Catastali.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	32
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	33
Stato conservativo.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	33
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	33
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	34
Stato di occupazione	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	35
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	35
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	40
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	41

Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	41
Bene N° 8 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	42
Lotto 3	43
Descrizione.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	44
Titolarità.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	45
Confini	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	45
Consistenza	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	46
Cronistoria Dati Catastali	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	47
Dati Catastali.....	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	47
Stato conservativo.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	48
Parti Comuni.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	49
Stato di occupazione	49

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	51
Formalità pregiudizievoli	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm.....	56
Lotto 4	57
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567	58
Titolarità.....	58
Confini	58
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Dati Catastali	59
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	60
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli	62
Regolarità edilizia.....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Stima / Formazione lotti	65
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Lotto 3	68
Lotto 4	69
Riserve e particolarità da segnalare.....	70
Riepilogo bando d'asta	73



Lotto 1	73
Lotto 2	73
Lotto 3	73
Lotto 4	74



In data 18/10/2017, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Teatro Vecchio, 13 - 46100 - Mantova (MN), email archi.max@libero.it, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2017 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 Zara Bignardina 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano seminterrato locali accessori, al piano terra ingresso, due stanze ed al piano primo la zona abitativa divisa in zona giorno e zona notte. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

In senso n.e.s.o. piano terra: mapp. 7 sub. 308, ragioni mapp. 8 sub. 10 e mapp 7 sub. 310, strada Zara Bignardina, mapp. 6 sub. 3 parte comune.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

In senso n.e.s.o.: area cortiva, ragioni mapp. 7 sub. 310 8 sub. 11, ragioni mapp. 7 sub. 309, ragioni mapp. 7 sub. 305.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

In senso n.e.s.o.: ragioni mapp. 5 sub. 3, area cortiva comune mapp. 8 sub. 13, mapp. 5 sub. 1, ragioni mapp. 4.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustici	41,00 mq	56,30 mq	0,50	28,15 mq	2,43 m	Seminterrato
Locali piano terra	57,60 mq	74,10 mq	1,00	74,10 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	106,00 mq	140,50 mq	1,00	140,50 mq	2,90 m	Primo
Balcone	3,10 mq	3,10 mq	0,30	0,93 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				243,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	243,68 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,50 mq	21,80 mq	0,50	10,90 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				10,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	31,10 mq	32,70 mq	0,50	16,35 mq	3,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				16,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2000 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 307 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 219 Rendita € 908,96 Piano T-1
Dal 21/10/2010 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 307 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 20 Rendita € 908,96

		Piano T-1
Dal 20/02/2018 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 307 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 221 Rendita € 908,96 Piano S1-T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1997 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 304 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 30,42 Piano T
Dal 21/10/2010 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 304 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 21 Rendita € 30,42 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La codifica del piano non risulta corretta, si segnala che il piano è il seminterrato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1988 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 88 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 21/10/2010 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 77 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 08/06/2016 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 77 Rendita € 98,54 Piano T

Dal 20/02/2018 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 31 Superficie catastale 32 Rendita € 35,22 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	7	307		A2	3	11	221	908,96	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento anche a seguito della variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	7	304		C6	3	19	21	30,42	T	

Corrispondenza catastale

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

La codifica del piano non risulta corretta, si segnala che il piano è il seminterrato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5	2		C6	1	31	32	35,22	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala che è stata eseguita variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018 per migliore rappresentazione dell'unità e frazionamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Esposizione: Sud;
Altezza interna utile: seminterrato cm 243; piano terra cm 270, piano primo cm 292;
Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
Solai: in laterizio, al piano primo in legno;
Copertura: a falde in legno;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: esterni intonacati con presenza di fregi, interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: esterni in legno con ante, interno porte tamburate;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni, termoautonomo;
Soffitta.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Esposizione: Nord;
Altezza interna utile: terra cm 250;
Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
Solai: in laterizio;
Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: esterni con portone basculante in metallo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Esposizione: Est;
Altezza interna utile: cm 3,30;
Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
Copertura: a falda in pannelli;
Manto di copertura: lastre in metallo;
Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati, interni in laterizio;
Pavimentazione interna: in cemento;
Infissi esterni ed interni: esterni in metallo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità non risulta occupata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si segnala che al momento del sopralluogo il locale è utilizzato dal conduttore dell'abitazione censita al mappale 7 sub. 308.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento l'unità è utilizzata, senza titolo, dal conduttore dell'abitazione censita al mappale 7 sub. 8.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	15/12/2011		9583
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38

Rogante: Omero Araldi

Data: 29/12/1997

Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.

Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 18/04/2005

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309

Importo: € 237.150,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 158.100,00

Rogante: Omero Araldi

Data: 22/03/2005

Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.

Compiva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffata con la particella 218.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto

Iscritto a Mantova il 31/05/2006

Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Mele

Data: 30/05/2006

Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 14/09/2017

Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 09/01/1998

Reg. gen. 123 - Reg. part. 23

Importo: € 258.228,45

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 103.291,38

Rogante: Omero Araldi

Data: 29/12/1997

Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.

Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 18/04/2005

Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309

Importo: € 237.150,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 158.100,00

Rogante: Omero Araldi

Data: 22/03/2005

Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.

Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffiata con la particella 218.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto

Iscritto a Mantova il 31/05/2006

Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Mele

Data: 30/05/2006

Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 14/09/2017

Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.100,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 22/03/2005
Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.
Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffiata con la particella 218.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto
Iscritto a Mantova il 31/05/2006
Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Mele
Data: 30/05/2006
Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/09/2017
Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745
A favore di **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

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

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 375-1991 (rimescolamento manto copertura);
- Pratica edilizia 310-1995 (consolidamento copertura ex cinema);
- Pratica edilizia 397-1995 (portoni garage altro laboratorio);
- Pratica edilizia 625-1995 (consolidamento statico ex cinema);
- Pratica edilizia 722-1995 (ristrutturazione edificio ex cinema) con relazione storica allegata;
- Pratica edilizia 402-1996 (opere interne al locale laboratorio);
- Pratica edilizia 643-1997 (variante alla pratica edilizia 722-1995);
- Pratica edilizia 543-2001 (copertura garage e locali rustici);
- Pratica edilizia 634-2003 (tinteggiatura facciata esterna).

Per questa unità risulta rilasciata la licenza d'uso n. 1999/0057 del 25/08/2000 prot. 25508.

Si segnala che il piano terra è utilizzato come spazio espositivo. L'immobile risulta di interesse culturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 722-1995 (ristrutturazione edificio ex cinema) con relazione storica allegata;
- Pratica edilizia 643-1997 (variante alla pratica edilizia 722-1995);

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile 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.

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 397-1995 (portoni garage altro laboratorio);
- Pratica edilizia 402-1996 (opere interne al locale laboratorio).

Non sono stati recuperati certificati di agibilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 4

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

La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano terra locali zona giorno, al piano secondo due camere da letto e bagno ed al piano secondo locali soffitta. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Garage al piano seminterrato con annessa area esclusiva. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

In senso n.e.s.o. piano terra: area cortiva, bene comune mapp. 6 sub. 3, strada Zara Bignardina, ragioni mapp. 4.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

In senso n.e.s.o.: acque, ragioni mapp 184 e area cortiva comune mapp. 8 sub. 13, mapp. 5 sub. 2, ragioni mapp. 4.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	57,79 mq	1,00	57,79 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	49,10 mq	64,26 mq	1,00	64,26 mq	2,50 m	Primo
Balcone	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	49,35 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	4,30 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				154,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,70 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	3,30 m	Seminterrato
area	10,50 mq	10,50 mq	0,10	1,05 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				10,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/10/2010	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 6 Categoria A5 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 154 Rendita € 120,85 Piano S-T-PT Graffato 218
Dal 21/10/2010 al 19/02/2018	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 6 Categoria A5 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 20 Rendita € 120,85 Piano S-T-PT

		Graffato 218
Dal 20/02/2018 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 6, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 153 Rendita € 156,23 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1988 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 88 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 21/10/2010 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 77 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 08/06/2016 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 77 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 20/02/2018 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 20 Rendita € 20,45 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	4	6	1		A3	1	5,5	153	156,23	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala che è stata eseguita variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018 per migliore rappresentazione dell'unità e frazionamento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5	3		C6	1	18	20	20,45	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala che è stata eseguita variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018 per migliore rappresentazione dell'unità e frazionamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: terra cm 250; piano primo cm 250, piano soffitta cm 243;

Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;

Solai: in laterizio;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati, interni in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con ante, interno porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni, termoautonomo;

Soffitta.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: cm 3,30;

Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;

Copertura: a falda in pannelli;

Manto di copertura: lastre in metallo;

Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati, interni in laterizio;

Pavimentazione interna: in cemento;

Infissi esterni ed interni: esterni in metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2009
- Scadenza contratto: 27/08/2021
- Scadenza disdetta: 27/08/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 425,00

L'unità risulta locata con contratto di locazione con inizio in data 28/08/2009, durata anni 4, con tacito rinnovo per uguale periodo.

Disdetta del locatore: 12 mesi prima della scadenza.

Registrato a Suzzara il 02/09/2009 al n 1805.

Non si ha evidenza di eventuali disdetta dopo il periodo di 8 anni. Attualmente l'unità risulta occupata.

Il canone di locazione è ritenuto congruo.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.100,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 22/03/2005

Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.
Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffata con la particella 218.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto
Iscritto a Mantova il 31/05/2006
Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Mele
Data: 30/05/2006
Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/09/2017
Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 158.100,00

Rogante: Omero Araldi

Data: 22/03/2005

Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.

Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffata con la particella 218.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muoto

Iscritto a Mantova il 31/05/2006

Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Mele

Data: 30/05/2006

Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 14/09/2017

Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

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

Dall'accesso agli atti eseguito non sono state reperite pratiche edilizie riferite a questa unità.

Non sono stati recuperati certificati di agibilità.

Si segnala che l'altezza interna dei locali, indicata in cm 250, non corrisponde al minimo imposto dal Regolamento d'Igiene (cm 270), pertanto i locali non sono abitabili benchè utilizzati come abitazione e concessioni in locazione. Occorre procedere con la richiesta di deroga all'altezza interna dei locali al fine di renderli abitativi, previa verifica presso il competente servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Suzzara della possibilità di ottenere tale deroga.

Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto per il quale non è possibile esprimere un parere di conformità edilizia.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile 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.

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 397-1995 (portoni garage altro laboratorio);
- Pratica edilizia 402-1996 (opere interne al locale laboratorio).

Non sono stati recuperati certificati di agibilità.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Occorre procedere con la regolarizzazione dell'immobile mediante pratica edilizia in sanatoria, da concordare preventivamente con la PP.AA.. Una parte della struttura dovrà essere rimossa in quanto realizzata su area demaniale.

Ai fini della possibile sanatoria vengono espressi i seguenti costi: € 2.500 per sanzione, € 2.500 per onorario professionale, € 2.000 costi di demolizione della parte abusivamente realizzata su area demaniale.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ZARA BIGNARDINA 6

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



La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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



La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Appartamento al piano primo con cucina - soggiorno, due letto e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

In senso n.e.s.o: area cortiva, scala di accesso e ragioni mapp. 8 sub. 10, ragioni mapp. 7 sub. 307, area cortiva.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

In senso n.e.s.o.: mapp. 7 sub. 304, ragioni mapp. 7 sub. 309, mapp. 7 sub. 307, area cortiva comune mapp. 8 sub. 13.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	54,30 mq	63,80 mq	1,00	63,80 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				63,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,40 mq	19,50 mq	0,50	9,75 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				9,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1997 al 16/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 303 Categoria C1 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 272,58 Piano 1
Dal 16/06/2000 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 308 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 244,03 Piano 1
Dal 21/10/2010 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 308 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 Rendita € 244,03 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1997 al 21/10/2010	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 7, Sub. 305 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 20 Rendita € 30,42 Piano T
Dal 21/10/2010 al 25/02/2018	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 4, Part. 7, Sub. 305 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 20 Rendita € 30,42 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La codifica catastale del piano non risulta in quanto il piano è il seminterrato.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	7	308		A2	2	3,5	66	244,03	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

4	7	305		C6	3	19	20	30,42	T	
---	---	-----	--	----	---	----	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La codifica catastale del piano non risulta in quanto il piano è il seminterrato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Esposizione: Est;
Altezza interna utile: terra cm 270;
Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
Solai: in laterizio;
Copertura: a falde in legno;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati, interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: esterni in legno con ante, interno porte tamburate;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni, termoautonomo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Esposizione: Ovest;
Altezza interna utile: terra cm 250;
Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
Solai: in laterizio;
Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: esterni con portone basculante in metallo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/04/2014
- Scadenza contratto: 31/03/2018
- Scadenza disdetta: 31/12/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 230,00

L'unità risulta locata con contratto di locazione con inizio in data 04/04/2014, durata anni 4, con tacito rinnovo per uguale periodo.

Disdetta del locatore: 3 mesi prima della scadenza.

Registrato a Suzzara il 04/04/2014 al n 158.

Non si ha evidenza di eventuali disdetta dopo il primo periodo di 4 anni. Attualmente l'unità risulta occupata.

Esercitata l'opzione per la cedolare secca.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'unità è inserita nel contratto di locazione dell'unità abitativa censita al mappale 7 sub. 308. Al momento del sopralluogo il conduttore non la utilizza in quanto occupa, senza titolo, il garage censito al mappale 7 sub. 304.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
		Compravendita			
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V

Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	14/10/2011	369	9990

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.100,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 22/03/2005
Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.
Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffiata con la particella 218.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto
Iscritto a Mantova il 31/05/2006
Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Mele
Data: 30/05/2006
Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 14/09/2017
Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745
A favore di **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte esecutata per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.100,00
Rogante: Omero Araldi
Data: 22/03/2005
Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.
Compliva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffata con la particella 218.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto
Iscritto a Mantova il 31/05/2006
Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Mele
Data: 30/05/2006
Note: Risulta iscritta a carico della parte esecutata per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 14/09/2017

Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111

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

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 375-1991 (rimescolamento manto copertura);
- Pratica edilizia 310-1995 (consolidamento copertura ex cinema);
- Pratica edilizia 625-1995 (consolidamento statico ex cinema);
- Pratica edilizia 722-1995 (ristrutturazione edificio ex cinema) con relazione storica allegata;
- Pratica edilizia 643-1997 (variante alla pratica edilizia 722-1995).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM

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

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 722-1995 (ristrutturazione edificio ex cinema) con relazione storica allegata;
- Pratica edilizia 643-1997 (variante alla pratica edilizia 722-1995).

Per questa unità non risulta rilasciata la licenza d'uso.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE 111



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



La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA NAZIONALE CM



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

La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm

DESCRIZIONE

Laboratorio al piano seminterrato composto da due locali principale, due locali accessori e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente superiore i venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, successivamente modificati per effetto della intervenuta variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

In senso n.e.s.o. piano terra: mapp. 5 sub. 2, parte comune mapp. 8 sub. 13 e mapp 6 sub. 3, strada Zara Bignardina, ragioni mapp. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	75,50 mq	97,80 mq	1,00	97,80 mq	2,55 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				97,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1988 al 21/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 21/10/2010 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 88 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 08/06/2016 al 20/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 106 Superficie catastale 77 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 20/02/2018 al 25/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5, Sub. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 81 Superficie catastale 98 Rendita € 75,30 Piano S1 Graffato 6/2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5	1		C3	6	81	98	75,3	S1	6/2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento anche a seguito della variazione catastale prot. MN0007226 del 20/02/2018.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'area cortiva mapp. 8 sub. 13 e la scala di accesso mapp. 6 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Dagli atti di provenienza si evince la presenza di servitù relative agli scarichi comuni, mantenimento in efficienza o rifacimento degli enti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est;
 Altezza interna utile: seminterrato cm 255;
 Str. verticali: murature in laterizio, da ristrutturare;
 Solai: in laterizio, da ristrutturare;
 Copertura: a falda in laterizio;
 Manto di copertura: con lastre in lamiera;
 Pareti esterne ed interne: esterni intonacati e tinteggiati, interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
 Pavimentazione interna: in ceramica;
 Infissi esterni ed interni: esterni in ferro, interno porte tamburate;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni, termoa autonomo; non certificati.

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità non risulta occupata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonso Domina	10/11/1983	104871	12031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/1983	8627	6042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	15/11/1983	1423	129
Dal 13/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	13/03/1995	41234	5495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/1995	3121	2117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	30/03/1995	338	1V
Dal 21/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	21/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2011		9583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Suzzara	14/10/2011	369	9990
--	--	---------	------------	-----	------

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.

Atti di provenienza verranno inseriti come allegati.

Con l'atto del 10/11/1983 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 5 e 6.

Con l'atto del 13/03/1995 vengono acquistate le unità censite al foglio 4 mappali 7/1, 7/2 e 7/4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 09/01/1998
Reg. gen. 123 - Reg. part. 23
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 103.291,38
Rogante: Omero Araldi
Data: 29/12/1997
Note: Si precisa che l'ipoteca risulta originariamente iscritta a favore della **** Omissis ****.
Risulta iscritta a carico della parte esecutata per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis ****. Colpiva le particelle censite al foglio 4 particella 7/301, 7/302, 7/303, 7/304 e 7/305.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 18/04/2005
Reg. gen. 5532 - Reg. part. 1309
Importo: € 237.150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 158.100,00

Rogante: Omero Araldi

Data: 22/03/2005

Note: Si precisa che l'originaria ipoteca risulta trascritta a favore della **** Omissis ****.
Colpiva i beni censiti al foglio 4 particella 5 e particella 6 graffata con la particella 218.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muuto

Iscritto a Mantova il 31/05/2006

Reg. gen. 9299 - Reg. part. 2475

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Mele

Data: 30/05/2006

Note: Risulta iscritta a carico della parte eseguita per la quota di 1/2 e per la restante quota a carico di **** Omissis **** e debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 14/09/2017

Reg. gen. 10477 - Reg. part. 6745

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti eseguito sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 402-1996 (opere interne al locale laboratorio);
- Pratica edilizia 543-2001 (copertura garage e locali rustici).

Per questa unità non risulta rilasciata la licenza d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, solo per una porzione del laboratorio. Non è possibile attestare la regolarità edilizia per la rimanente porzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La proprietà comprende quote di parti comuni indivise, il cui utilizzo e manutenzione dovrà essere perfezionato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4
Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano seminterrato locali accessori, al piano terra ingresso, due stanze ed al piano primo la zona abitativa divisa in zona giorno e zona notte. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 307, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.000,00
Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. Valore = R/i ovvero Valore = $R \cdot GRM$ dove $GRM = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 600,00x12) € 7.200,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione. Tale valore è uguale a 120.000,00 €.
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 304, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4	243,68 mq	500,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00	€ 120.000,00
Bene N° 5 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	10,90 mq	640,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00	€ 7.000,00
Bene N° 7 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	16,35 mq	520,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00	€ 8.500,00
Valore di stima:					€ 135.500,00

Valore di stima: € 135.500,00

Deprezzamento del 4,00 %

Valore finale di stima: € 130.000,00

Valore di mercato: € 135.500,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 3.500,00;

- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.

Valore a basa d'asta: € 130.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6
Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano terra locali zona giorno, al piano secondo due camere da letto e bagno ed al piano secondo locali soffitta. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 6, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.000,00
Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di

locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. Valore = R/i ovvero Valore = R*GRM dove GRM=1/i ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 425,00x12) € 4.200,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione. Tale valore è uguale a 85.000,00 € arrotondato a €80.000,00.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato con annessa area esclusiva. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6	154,12 mq	520,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00	€ 80.000,00
Bene N° 8 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	10,55 mq	520,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00	€ 5.500,00
Valore di stima:					€ 85.500,00

Valore di stima: € 85.500,00

Deprezzamento del 24,00 %

Valore finale di stima: € 65.000,00

Valore di mercato: € 85.500,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 4.000,00;

- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.

- costi per sanatoria e demolizione: € 7.000,00

- deprezzamento per inagibilità: € 7.500,00

Valore a basa d'asta: € 65.000,00.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111
Appartamento al piano primo con cucina - soggiorno, due letto e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 308, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.000,00
Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. $Valore = R/i$ ovvero $Valore = R * GRM$ dove $GRM = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 230,00x12) € 2.760,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione. Tale valore è uguale a 46.000,00 € arrotondato a € 40.000,00.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 305, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111	63,80 mq	630,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00	€ 40.000,00
Bene N° 6 - Garage Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	9,75 mq	630,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 46.000,00

Valore di stima: € 46.000,00

Deprezzamento del 13,00 %

Valore finale di stima: € 40.000,00

Valore di mercato: € 46.000,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 4.000,00;

- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.

Valore a basa d'asta: € 40.000,00.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Laboratorio al piano seminterrato composto da due locali principale, due locali accessori e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 1, Categoria C3, Graffato 6/2

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Non sono stati reperiti comparabili utili ai fini della valutazione, quindi si procede con la determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta dei redditi. Il canone di locazione è stato determinato a seguito di un attenta analisi di mercato. Procedimento: Valore determinato mediante il procedimento della Direct capitalization - Stima a Diretta capitalizzazione. La direct capitalization è un procedimento di stima per capitalizzazione del

reddito (R) che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i), oppure moltiplicandolo per un fattore (GRM). Il metodo prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione. $\text{Valore} = R/i$ ovvero $\text{Valore} = R \cdot \text{GRM}$ dove $\text{GRM} = 1/i$ ovvero l'inverso del saggio di capitalizzazione. Saggio di capitalizzazione: Mortgage Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi e i prezzi dello stesso segmento di mercato. Nei mercati stagnanti o poco attivi i saggi di capitalizzazione possono essere calcolati, in modo indiretto attraverso la media ponderata tra il saggio di interesse del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity) e riferito al procedimento di capitalizzazione diretta. La ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo. Saggio Mortgage and equity components: 6,0 % Canone lordo annuo di locazione (€ 250,00x12) € 3.000,00. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione. Tale valore è uguale a 50.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm	97,80 mq	520,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 45.000,00

Valore di mercato: € 50.000,00

- riduzione del valore per assenza garanzia: € 3.000,00;

- stato di possesso: € 2.000,00 inteso come capitalizzazione del mancato reddito dovuto alla non immediata disponibilità del bene.

Valore a basa d'asta: € 45.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla situazione catastale delle unità oggetto d'esame, con particolare riferimento a quelle censite al foglio 4 particella 5 sub. 1 (porzione del laboratorio), particella 5 sub. 2 (garage) e particella 5 sub. 3, tutte le planimetrie catastali e tutte le mappe catastali, quelle di formazione (cessato catasto), quelle d'impianto e le successive riportano il confine diritto e in allineamento al fianco della particella 6. Tale situazione è rappresentata anche nelle pratiche edilizie esaminate.

A seguito del rilievo strumentale e del raffronto con la mappa catastale d'impianto, le linee di confine interessate risultano costituite già al momento della formazione delle prime mappe catastali (denominate mappe del cessato catasto).

Il rilievo strumentale eseguito conferma uno sconfinamento di circa 35-40 cm verso la particella 4 e di circa 1,90 metri verso l'area demaniale. Non esistono frazionamenti che hanno modificato i confini appena descritti

Tale situazione configura la necessità di procedere con la richiesta di assenso al frazionamento della proprietà di terzi (particella 4) e acquisto della porzione da parte della procedura e/o futuri assegnatari dei beni. Qualora non sia possibile procedere all'acquisto della porzione realizzata su area di terzi occorrerà prevedere la demolizione della porzione immobiliare. Attualmente non è possibile procedere alla quantificazione dei costi di frazionamento e acquisto della porzione o della demolizione.

Per la porzione di tettoia facente parte della particella 5 sub. 3, realizzata su area Demaniale, non potendo procedere alla regolarizzazione, occorre prevederne la demolizione e ripristino dei luoghi.

Si segnala inoltre che la particella 184, definita sui modelli catastali 57 come una vecchia latrina, comune alle proprietà dell'esecutato ed alla parte confinate (particella 7 sub. 309 e 7 sub. 310) risulta demolita. Trattandosi di una parte comune l'ufficio Territorio - Agenzia delle Entrate ritiene che la correzione della mappa debba essere eseguita da tutti gli intestatari, presentando modello DOCFA per individuazione degli intestati e successivamente modello Tipo Mappale per la demolizione e fusione della particella 184 con il mappale 8 sub.13 (area cortiva comune).

In merito all'unità abitativa censita con particella 6 sub. 2 si segnala che l'altezza interna dei locali, indicata in cm 250, non corrisponde al minimo per l'utilizzo dei locali ai fini abitativi, imposto dal Regolamento d'Igiene, pari a cm 270. Pertanto i locali non sono abitabili. Occorre procedere con la richiesta di deroga all'altezza interna dei locali al fine di renderli abitativi, previa verifica presso il competente servizio dell'Azienda Sanitaria Locale e presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Suzzara della possibilità di ottenere tale deroga.

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 01/03/2018

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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Doc. pre variazione catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Variazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati residenza locatari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dimostrazione grafica confini
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco formalità (Aggiornamento al 26/02/2018)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 4
Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano seminterrato locali accessori, al piano terra ingresso, due stanze ed al piano primo la zona abitativa divisa in zona giorno e zona notte. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 307, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 304, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 130.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Zara Bignardina 6
Casa di civile abitazione disposta su tre livelli con al piano terra locali zona giorno, al piano secondo due camere da letto e bagno ed al piano secondo locali soffitta. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 6, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm
Garage al piano seminterrato con annessa area esclusiva. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale 111
Appartamento al piano primo con cucina - soggiorno, due letto e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 308, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm Garage al piano seminterrato. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 305, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Suzzara (MN) - Strada Nazionale cm Laboratorio al piano seminterrato composto da due locali principale, due locali accessori e bagno. L'unità è parte di un complesso immobiliare con presenza di parti comuni configurato come condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 5, Sub. 1, Categoria C3, Graffato 6/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.000,00