

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.504,25	25

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 15/04/2025, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicoaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

garage annesso a villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

PER EFFETTO DEL DECESSO DEL SIG.**** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, titolare del diritto di usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento verso il coniuge, la titolarità è divenuta la seguente:

**** Omissis **** nuda proprietà

**** Omissis **** usufrutto (giusto accrescimento della sua quota a seguito del decesso del coniuge) pertanto ricadono su quest'ultima anche gli effetti delle formalità pregiudizievoli

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

PER EFFETTO DEL DECESSO DEL SIG. **** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, titolare del diritto di usufrutto per 1/2 con diritto di accrescimento verso il coniuge, la titolarità è divenuta la seguente:

**** Omissis **** nuda proprietà

**** Omissis **** usufrutto (giusto accrescimento della sua quota a seguito del decesso del coniuge)
pertanto ricadono su quest'ultima anche gli effetti delle formalità pregiudizievoli

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

da nord in senso orario: del fg. 48: particelle 790,792, 428, 773, altra porzione del 770 (sub. 4), 772,440
Si precisa che la strada (via Genova) insiste su parte della part. 771

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

da nord in senso orario: del fg. 48: particelle 770 sub 9,771 sub 1, 773 sub. 1, 770 sub 4
Si precisa che la strada (via Genova) insiste su parte della part. 771

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	91,64 mq	115,84 mq	1	115,84 mq	3,00 m	primo
Abitazione	70,32 mq	90,02 mq	0,20	18,00 mq	2,10 m	terra
Cortile	190,00 mq	190,00 mq	0,18	34,20 mq	0,00 m	terra
Loggia	5,80 mq	6,33 mq	0,40	2,53 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				170,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	21,45 mq	25,81 mq	1	25,81 mq	2,10 m	terra
Loggia	5,80 mq	6,33 mq	0,40	2,53 mq	2,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 770, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 255,13 Piano T-1 Graffato 771
Dal 02/08/2004 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 770, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 255,13 Piano t-1 Graffato 771
Dal 24/10/2016 al 09/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 770, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 255,13 Piano t-1 Graffato 771
Dal 09/10/2025 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 216 mq Rendita € 537,12 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per effetto dell'introduzione della voltura n. 92261 del 26/09/2025 (Riunione di usufrutto per decesso dell'usufruttuario parziale)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2025 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 770, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 32,23 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per effetto dell'introduzione della voltura n. 92261 del 26/09/2025 (Riunione di usufrutto per decesso dell'usufruttuario parziale).

La presente unità deriva dal frazionamento dell'unità composta da mapp. 770 sub 3 e 771, introdotto con DOCFA del 10/10/2025 n. MN0099786.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	770	9		A2	3	6,5	216 mq	537,12 €	T-1	771 sub 1

Corrispondenza catastale

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

La situazione catastale è stata resa CONFORME quanto alla situazione planimetrica con aggiornamento DOCFA del 10/10/2025 n. MN0099786, quanto alla intestazione con VOLTURA del 26/09/2025 a seguito di decesso di uno degli usufruttuari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	770	10		C6	2	24	27 mq	32,23 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

La situazione catastale è stata resa CONFORME quanto alla situazione planimetrica con aggiornamento DOCFA del 10/10/2025 n. MN0099786, quanto alla intestazione con VOLTURA del 26/09/2025 a seguito di decesso di uno degli usufruttuari

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

nulla da rilevare

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Mediocre. Lo stato di conservazione risente dell'età della costruzione, della bassa qualità dei materiali e della carente manutenzione ordinaria. Da verificare il corretto funzionamento degli impianti tutti molto datati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Mediocre. Lo stato di conservazione risente dell'età della costruzione, della bassa qualità dei materiali e della carente manutenzione ordinaria. Da verificare il corretto funzionamento dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

non vi sono parti comuni fatta eccezione per le pareti che dividono dalle altre villette

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

non vi sono parti comuni fatta eccezione per le pareti che dividono dalle altre villette

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

si rileva che, come per tutte le particelle catastali che si affacciano su via Genova, parte dell'area cortiliva di pertinenza è occupata dalla strada.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

si rileva che, come per tutte le particelle catastali che si affacciano su via Genova, parte dell'area cortiliva di pertinenza è occupata dalla strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Struttura in muratura ordinaria in laterizio intonacato, solai in laterizio e cemento, tetto a due falde con travi prefabbricate in cemento e tavelloni con soprastante manto di copertura in laterizio, scala interna in cemento armato rivestito di marmo. Finiture esterne: pareti intonacate con parti in rilievo e tinteggiate di due colori (bianco e beige), lattoneria in lamiera zincata, parapetti in metallo di disegno semplice, portoncino di ingresso in legno, pavimentazioni esterne in cemento. Il cortile è perimetrato da muretti bassi con soprastante rete metallica plastificate verso i vicini mentre verso strada mancano i cancelli e la parte soprastante i muretti. Finiture interne: al piano terra sono stati introdotti pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno di qualità scadente, porte interne in legno tamburato di bassa qualità. Gli impianti del piano primo sono stati estesi anche al piano terra per installare dei radiatori (con tubazioni esterne), realizzare un bagno completo e completare l'impianto elettrico; il tutto al fine di ottenere il più

possibile spazi simili a quelli abitativi pur nella consapevolezza che, vista la ridottissima altezza (mt. 2.05-2.10) non sia consentito dalla normativa igienico-sanitaria. Al primo piano le finiture sono migliori anche se datate: pavimenti in ceramica disegnata di vario tipo, in alcune camere ricoperti da piastrelle più recenti e di colore omogeneo, porte interne in legno tamburato color noce con pannello vetrato centrale e maniglia in ottone, serramenti esterni con telaio in legno datato e vetro camera, zanzariere in alluminio ed oscuranti avvolgibili in pvc colore marrone chiaro, impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio, impianto elettrico sotto traccia ma completamente da rivedere, pareti intonacate e tinteggiate. L'area cortiliva sui tre lati della villetta in parte è pavimentata parte in cemento e parte è a giardino. Il portico presente sul confine nord è privo di titolo autorizzativo pertanto andrà rimosso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Struttura in muratura ordinaria in laterizio intonacato, solai in laterizio e cemento, tetto a due falde con travi prefabbricate in cemento e tavelloni con soprastante manto di copertura in laterizio.

Finiture esterne: pareti intonacate con parti in rilievo e tinteggiate di due colori (bianco e beige), lattoneria in lamiera zincata, parapetti in metallo di disegno semplice, porta di ingresso basculante in metallo, pavimento esterno in cemento. Il cortile è perimetrato da muretti bassi con soprastante rete metallica plastificate verso i vicini mentre verso strada mancano i cancelli e la parte soprastante i muretti. Finiture interne: pavimento in piastrelle di ceramica, intonaci al civile, porta interna in legno tamburato di bassa qualità. L'altezza di mt. 2.10 è inferiore al minimo di 2.20 imposto dall'attuale regolamento di igiene tipo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

L'immobile è occupato dalla Sig.ra**** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** con la moglie **** Omissis **** e n. 2 figli minorenni.

al momento del sopralluogo dello scrivente Perito l'immobile era occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

L'immobile è occupato dalla Sig.ra**** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** con la moglie **** Omissis **** e n. 2 figli minorenni.

al momento del sopralluogo dello scrivente Perito l'immobile era occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2004 al 03/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	02/08/2004	67527	6873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	06/08/2004	12215	7443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

PER EFFETTO DEL DECESSO DEL SIG. **** Omissis **** la situazione è divenuta la seguente:

**** Omissis **** nuda proprietà

**** Omissis **** usufrutto (giusto accrescimento della sua quota a seguito del decesso del coniuge)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2004 al 03/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	02/08/2004	67527	6873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI MANTOVA	06/08/2004	12215	7443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

PER EFFETTO DEL DECESSO DEL SIG. **** Omissis **** la situazione è divenuta la seguente:

**** Omissis **** nuda proprietà

**** Omissis **** usufrutto (giusto accrescimento della sua quota a seguito del decesso del coniuge)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO immobiliare
Iscritto a Mantova il 06/08/2004
Reg. gen. 12233 - Reg. part. 2866
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Plantamura
Data: 02/08/2004
N° repertorio: 67528
N° raccolta: 6874
Note: iscrizione inizialmente anche contro **** Omissis **** per la quota di 1/2 usufrutto (deceduto il 24/10/2016)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale 602/73
Iscritto a MANTOVA il 02/09/2005
Reg. gen. 13615 - Reg. part. 3463
Importo: € 42.718,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.359,46
Rogante: UNIRISCOSSIONI SPA
Data: 29/08/2005

N° repertorio: 100935

N° raccolta: 64

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 24/01/2023

Reg. gen. 687 - Reg. part. 90

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.589,76

Rogante: Tribunale di MN

Data: 11/12/2018

N° repertorio: 2066

Note: Richiedente, per il soggetto a favore: Avv. Paola Mantovani-MN

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo immobiliare

Iscritto a Mantova il 23/07/2024

Reg. gen. 10105 - Reg. part. 1626

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Plantamura

Data: 02/08/2004

N° repertorio: 67528

N° raccolta: 6874

Note: ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo, in rinnovazione dell'iscrizione del 06/08/2004 n. 12233RG e 2866 RP inizialmente anche a carico di **** Omissis **** deceduto il

24/10/2016 già usufruttuario per 1/2 la cui quota è stata unita, per accrescimento, a quella del coniuge superstite **** Omissis **** eseguita già titolare di 1/2 dell'usufrutto

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8537 - Reg. part. 4980

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8538 - Reg. part. 4981

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito del decesso del soggetto destinatario dell'iscrizione **** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, cui competeva la quota di 1/2 di usufrutto, gli effetti vengono trasferiti alla coniuge già usufruttuaria per 1/2 con diritto di accrescimento della quota del coniuge, come previsto dal titolo del 02/08/2004 rep. 67527/6873 del Notaio Plantamura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 08/04/2025

Reg. gen. 4400 - Reg. part. 3118

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: VISEB srl per Avv. Antonio Donvito per DOVALUE spa - Perugia La trascrizione è stata effettuata anche contro **** Omissis **** già deceduto dal 24/10/2016 e, in precedenza, titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis ****

**** Omissis **** già titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni, con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis **** è deceduto il 24/10/2016 (vedasi certificato di morte).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO immobiliare
Iscritto a Mantova il 06/08/2004
Reg. gen. 12233 - Reg. part. 2866
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Plantamura
Data: 02/08/2004
N° repertorio: 67528
N° raccolta: 6874
Note: iscrizione inizialmente anche contro **** Omissis **** per la quota di 1/2 usufrutto (deceduto il 24/10/2016)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale 602/73
Iscritto a MANTOVA il 02/09/2005
Reg. gen. 13615 - Reg. part. 3463
Importo: € 42.718,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.359,46
Rogante: UNIRISCOSSIONI SPA
Data: 29/08/2005
N° repertorio: 100935
N° raccolta: 64
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 24/01/2023
Reg. gen. 687 - Reg. part. 90

Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.589,76

Rogante: Tribunale di MN

Data: 11/12/2018

N° repertorio: 2066

Note: Richiedente, per il soggetto a favore: Avv. Paola Mantovani-MN

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo immobiliare

Iscritto a Mantova il 23/07/2024

Reg. gen. 10105 - Reg. part. 1626

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Plantamura

Data: 02/08/2004

N° repertorio: 67528

N° raccolta: 6874

Note: ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo, in rinnovazione dell'iscrizione del 06/08/2004 n. 12233RG e 2866 RP inizialmente anche a carico di **** Omissis **** deceduto il 24/10/2016 già usufruttuario per 1/2 la cui quota è stata unita, per accrescimento, a quella del coniuge superstite **** Omissis **** eseguita già titolare di 1/2 dell'usufrutto

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8537 - Reg. part. 4980

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8538 - Reg. part. 4981

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito del decesso del soggetto destinatario dell'iscrizione **** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, cui competeva la quota di 1/2 di usufrutto, gli effetti vengono trasferiti alla coniuge già usufruttuaria per 1/2 con diritto di accrescimento della quota del coniuge, come previsto dal titolo del 02/08/2004 rep. 67527/6873 del Notaio Plantamura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 08/04/2025

Reg. gen. 4400 - Reg. part. 3118

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: VISEB srl per Avv. Antonio Donvito per DOVALUE spa - Perugia La trascrizione è

stata effettuata anche contro **** Omissis **** già deceduto dal 24/10/2016 e, in precedenza, titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis ****

**** Omissis **** già titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni, con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis **** è deceduto il 24/10/2016 (vedasi certificato di morte).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Nel vigente strumento urbanistico generale (P.G.T. piano di governo del territorio, efficace dal 09/10/2013) la zona in cui si trova il bene in oggetto è classificata come "R3a - tessuto di completamento a bassa densità" di cui all'art. 16 delle NTA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Nel vigente strumento urbanistico generale (P.G.T. piano di governo del territorio, efficace dal 09/10/2013) la zona in cui si trova il bene in oggetto è classificata come "R3a - tessuto di completamento a bassa densità" di cui all'art. 16 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per verificare la regolarità edilizio-urbanistica in data 08/09/2025 è stato richiesto un accesso agli atti al Comune di Suzzara il quale, con p.e.c. del 07/10/2025, attraverso il Titolare di P.O. Arch. Andrea Pirisi, ha comunicato che, nonostante nei registri Comunali risulti una pratica edilizia come quella richiesta (n. 1969/168 del 17/12/1969), la stessa NON RISULTA PRESENTE negli archivi del Comune pertanto non è possibile produrne copia. Di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica. La situazione di fatto appare comunque variata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale n. 361/71 registrata presso l'Agenzia del Territorio in data 22/02/1971 il che comporta la necessità di inoltrare una istanza di regolarizzazione. Vista la particolarità della situazione Comunale la procedura ed i costi di sanatoria dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Pur non avendo potuto ottenere copia del progetto originario dell'edificio si è riscontrato quanto segue:

- lo stato di fatto è differente da quello rappresentato dalla planimetria catastale del 1971;
- il portico realizzato fra la parete nord dell'edificio ed il confine con altre ragioni non è presente in nessun documento catastale, non risulta essere dotato di titolo legittimante e non è presente nell'unica pratica edilizia rinvenuta presso l'ufficio tecnico (DIA del 2004 che riguarda la realizzazione di recinzioni).

Da quanto sopra emergono le seguenti irregolarità:

1. al primo piano: eliminazione di una tramezza per ottenere una stanza unica;
2. al piano terra: eliminazione di una tramezza per ottenere un locale unico e realizzazione di un disimpegno fra garage e locale adiacente;
3. all'esterno: realizzazione di un portico in legno e ferro a ridosso della parete nord ed a confine con altre ragioni.

Lo scrivente perito ritiene che le difformità di cui ai punti 1 e 2 siano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, mentre la difformità n. 3 NON sia sanabile, e quindi da demolire, in quanto legata, oltre alla verifica di conformità urbanistica, alla necessità di accordo convenzionato con le ragioni confinanti.

La determinazione dei costi per la regolarizzazione degli impianti dovrà essere valutata a seguito di specifiche verifiche tecniche sulle reti esistenti da parte di impiantisti qualificati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Per verificare la regolarità edilizio-urbanistica in data 08/09/2025 è stato richiesto un accesso agli atti al Comune di Suzzara il quale, con p.e.c. del 07/10/2025, attraverso il Titolare di P.O. Arch. Andrea Pirisi, ha comunicato che, nonostante nei registri Comunali risulti una pratica edilizia come quella richiesta (n. 1969/168 del 17/12/1969), la stessa NON RISULTA PRESENTE negli archivi del Comune pertanto non è possibile produrne copia. Di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica. La situazione di fatto appare comunque variata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale n. 361/71 registrata presso l'Agenzia del Territorio in data 22/02/1971 il che comporta la necessità di inoltrare una istanza di regolarizzazione. Vista la particolarità della situazione Comunale la procedura ed i costi di sanatoria dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pur non avendo potuto ottenere copia del progetto originario dell'edificio si è riscontrato quanto segue:

- lo stato di fatto è differente da quello rappresentato dalla planimetria catastale del 1971;

Questa la difformità riscontrata: realizzazione di un disimpegno fra garage e locale adiacente;

Lo scrivente perito ritiene che tale difformità sia sanabile ai sensi del DPR 380/2001.

La determinazione dei costi per la regolarizzazione degli impianti dovrà essere valutata a seguito di specifiche verifiche tecniche sulle reti esistenti da parte di impiantisti qualificati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono oneri condominiali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1
villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i

principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 771 sub 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 118.612,50

Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T

garage annesso a villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.170,00

Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1	170,57 mq	750,00 €/mq	€ 118.612,50	100,00%	€ 118.612,50
Bene N° 2 - Garage Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T	28,34 mq	500,00 €/mq	€ 14.170,00	100,00%	€ 14.170,00
Valore di stima:					€ 132.782,50

Valore di stima: € 132.782,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 116.504,25

Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

In merito all'analisi della conformità edilizia, osservando anche le ultime novità normative e di qualsivoglia interpretazione applicata dagli uffici tecnici delle varie Amministrazioni Comunali, si precisa quanto segue: sulle verifiche di emendabilità delle difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nell'elaborato peritale è da intendersi formulato in termini ORIENTATIVI E PREVISIONALI per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima. Pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della stesura della presente relazione.

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.

Canneto sull'Oglio, li 13/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - titoli edilizi (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PGT (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di morte di ##BONAZZI NAPOLEONE## (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - dati catastali (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia oscurata (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - voltura catastale (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria delle difformità edilizie (Aggiornamento al 10/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1
villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 771 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico generale (P.G.T. piano di governo del territorio, efficace dal 09/10/2013) la zona in cui si trova il bene in oggetto è classificata come "R3a - tessuto di completamento a bassa densità" di cui all'art. 16 delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T
garage annesso a villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico generale (P.G.T. piano di governo del territorio, efficace dal 09/10/2013) la zona in cui si trova il bene in oggetto è classificata come "R3a - tessuto di completamento a bassa densità" di cui all'art. 16 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 116.504,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.504,25

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 771 sub 1	Superficie	170,57 mq
Stato conservativo:	Mediocre. Lo stato di conservazione risente dell'età della costruzione, della bassa qualità dei materiali e della carente manutenzione ordinaria. Da verificare il corretto funzionamento degli impianti tutti molto datati.		
Descrizione:	villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra**** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** con la moglie **** Omissis **** e n. 2 figli minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - via Genova 2, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 770, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	28,34 mq
Stato conservativo:	Mediocre. Lo stato di conservazione risente dell'età della costruzione, della bassa qualità dei materiali e della carente manutenzione ordinaria. Da verificare il corretto funzionamento dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	garage annesso a villetta a schiera sita sul perimetro esterno ovest del centro edificato di Suzzara ove la destinazione prevalente è quella residenziale. Sono presenti in zona, oltre a tutte le urbanizzazioni primarie i principali servizi (commerciale, direzionale, sociale e amministrativo). Buono il collegamento alla rete viaria stradale e autostradale (casello di Pegognaga)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra**** Omissis ****, dal figlio **** Omissis **** con la moglie **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO immobiliare
Iscritto a Mantova il 06/08/2004
Reg. gen. 12233 - Reg. part. 2866
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio Plantamura
Data: 02/08/2004
N° repertorio: 67528
N° raccolta: 6874
Note: iscrizione inizialmente anche contro **** Omissis **** per la quota di 1/2 usufrutto (deceduto il 24/10/2016)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale 602/73
Iscritto a MANTOVA il 02/09/2005
Reg. gen. 13615 - Reg. part. 3463
Importo: € 42.718,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.359,46
Rogante: UNIRISCOSSIONI SPA
Data: 29/08/2005
N° repertorio: 100935
N° raccolta: 64
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 24/01/2023
Reg. gen. 687 - Reg. part. 90
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.589,76
Rogante: Tribunale di MN
Data: 11/12/2018
N° repertorio: 2066
Note: Richiedente, per il soggetto a favore: Avv. Paola Mantovani-MN
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo immobiliare
Iscritto a Mantova il 23/07/2024
Reg. gen. 10105 - Reg. part. 1626
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Plantamura

Data: 02/08/2004

N° repertorio: 67528

N° raccolta: 6874

Note: ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo, in rinnovazione dell'iscrizione del 06/08/2004 n. 12233RG e 2866 RP inizialmente anche a carico di **** Omissis **** deceduto il 24/10/2016 già usufruttuario per 1/2 la cui quota è stata unita, per accrescimento, a quella del coniuge superstite **** Omissis **** eseguita già titolare di 1/2 dell'usufrutto

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8538 - Reg. part. 4981

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito del decesso del soggetto destinatario dell'iscrizione **** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, cui competeva la quota di 1/2 di usufrutto, gli effetti vengono trasferiti alla coniuge già usufruttuaria per 1/2 con diritto di accrescimento della quota del coniuge, come previsto dal titolo del 02/08/2004 rep. 67527/6873 del Notaio Plantamura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8537 - Reg. part. 4980

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 08/04/2025

Reg. gen. 4400 - Reg. part. 3118

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: VISEB srl per Avv. Antonio Donvito per DOVALUE spa - Perugia La trascrizione è stata effettuata anche contro **** Omissis **** già deceduto dal 24/10/2016 e, in precedenza, titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA GENOVA 2, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da MUTUO immobiliare

Iscritto a Mantova il 06/08/2004

Reg. gen. 12233 - Reg. part. 2866

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Plantamura

Data: 02/08/2004

N° repertorio: 67528

N° raccolta: 6874

Note: iscrizione inizialmente anche contro **** Omissis **** per la quota di 1/2 usufrutto (deceduto il 24/10/2016)

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale 602/73

Iscritto a MANTOVA il 02/09/2005

Reg. gen. 13615 - Reg. part. 3463

Importo: € 42.718,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.359,46

Rogante: UNIRISCOSSIONI SPA

Data: 29/08/2005

N° repertorio: 100935

N° raccolta: 64

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 24/01/2023

Reg. gen. 687 - Reg. part. 90

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.589,76

Rogante: Tribunale di MN

Data: 11/12/2018

N° repertorio: 2066

Note: Richiedente, per il soggetto a favore: Avv. Paola Mantovani-MN

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo immobiliare

Iscritto a Mantova il 23/07/2024

Reg. gen. 10105 - Reg. part. 1626

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Plantamura

Data: 02/08/2004

N° repertorio: 67528

N° raccolta: 6874

Note: ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo, in rinnovazione dell'iscrizione del 06/08/2004 n. 12233RG e 2866 RP inizialmente anche a carico di **** Omissis **** deceduto il 24/10/2016 già usufruttuario per 1/2 la cui quota è stata unita, per accrescimento, a quella del coniuge superstite **** Omissis **** eseguita già titolare di 1/2 dell'usufrutto

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8538 - Reg. part. 4981

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A seguito del decesso del soggetto destinatario dell'iscrizione **** Omissis **** avvenuto il 24/10/2016, cui competeva la quota di 1/2 di usufrutto, gli effetti vengono trasferiti alla coniuge già usufruttuaria per 1/2 con diritto di accrescimento della quota del coniuge, come previsto dal titolo del 02/08/2004 rep. 67527/6873 del Notaio Plantamura

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 17/06/2008

Reg. gen. 8537 - Reg. part. 4980

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 08/04/2025

Reg. gen. 4400 - Reg. part. 3118

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Richiedente: VISEB srl per Avv. Antonio Donvito per DOVALUE spa - Perugia La trascrizione è stata effettuata anche contro **** Omissis **** già deceduto dal 24/10/2016 e, in precedenza, titolare della quota di 1/2 di usufrutto in separazione dei beni con diritto di accrescimento a favore del coniuge **** Omissis ****