

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13.....	8
Bene N° 5 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A.....	8
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D.....	9
Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17

Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30

Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 5.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 6.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	43

Precisazioni.....	43
Patti.....	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 7	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	48
Precisazioni.....	49
Patti	49
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Lotto 6	57

Lotto 7	57
Riserve e particolarità da segnalare	58
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	60
Lotto 4	60
Lotto 5	61
Lotto 6	61
Lotto 7	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2023 del R.G.E.	62
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	62
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 82.500,00	62
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	63
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00	63
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	64
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	64
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	65
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	66
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	67
Bene N° 5 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A.....	68
Bene N° 6 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D	68
Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E.....	69

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Geom. Borini Antonio, con studio in Via Valle dei Signori, 2 - 46037 - Roncoferraro (MN), email antonio.borini@virgilio.it, PEC antonio.borini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
- **Bene N° 5** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A
- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D
- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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° 5 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/A

Trattasi di unità immobiliare adibita a "centro fisioterapico" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/A. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/D

Trattasi di unità immobiliare precedentemente adibita a "centro estetico e solarium" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/D. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/E

Trattasi di locale commerciale utilizzato per il solo uso di "associazione culturale teatrale", posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/E. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

La vendita del bene 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 28 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Est: ragioni mapp. 203 sub. 26 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 811;
- a Ovest: vuoto a terra sui mapp. 811-804.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,95 mq	122,36 mq	1,00	122,36 mq	2,90 m	2
Balcone	4,36 mq	4,36 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	2
Balcone	9,91 mq	9,91 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				125,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2008 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 27 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 2
Dal 29/05/2008 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 27 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	203	27		A2	2	7,5 vani		522,91 €	2		

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lambertini il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione del Condominio.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico (con dimostrazione grafica dei subalterni) in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: mt. 2,90

Str. verticali: struttura portante in c.a. con tamponamenti perimetrali in blocchi in laterizio

Solai: latero cemento

Pareti interne/esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazioni e rivestimenti: ceramica/gres

Battiscopa: legno

Infissi interni ed esterni: interni in legno tamburato; esterni in legno con doppi vetri muniti di avvolgibili

Porta d'ingresso: in legno del tipo blindata

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite acquedotto; riscaldamento autonomo funzionante con caldaia a metano e radiatori in ghisa

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/09/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto registrato dal debitore eseguito anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 e rinnovabili per altri anni 4 (quattro).

In fase di sopralluogo il cespite risultava di fatto abitato da uno dei due intestatari del contratto di locazione.

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO un canone pari a 4.800,00 €/annui (€ 400,00 mensili) in contrasto con il canone pari a 2.400,00 €/annui (€ 200,00 mensili) riportato nel contratto di locazione.

Si precisa che nel presente contratto è escluso il posto auto coperto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	29/05/2008	67106	20644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti

opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto laterale" degli elaborati grafici;
- nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;
- nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.100,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 32 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Est: ragioni mapp. 203 sub. 30 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 811;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,95 mq	122,36 mq	1,00	122,36 mq	2,90 m	3
Balcone	4,36 mq	4,36 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	3
Balcone	9,91 mq	9,91 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				125,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2008 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 3
Dal 29/05/2008 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

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

49	203	31		A2	2	7,5 vani	522,91 €	3	
----	-----	----	--	----	---	----------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato" per la presenza di muffe diffuse in alcuni locali. Finiture ed impianti risalgono all'epoca di costruzione del Condominio. Si consiglia la verifica del corretto funzionamento di alcuni avvolgibili di porte e finestre.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: mt. 2,90

Str. verticali: struttura portante in c.a. con tamponamenti perimetrali in blocchi in laterizio

Solai: latero cemento

Pareti interne/esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazioni e rivestimenti: ceramica/gres

Battiscopa: legno

Infissi interni ed esterni: interni in legno tamburato; esterni in legno con doppi vetri muniti di avvolgibili

Porta d'ingresso: in legno del tipo blindata

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite acquedotto; riscaldamento autonomo funzionante con caldaia a metano e radiatori in ghisa

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2018
- Scadenza contratto: 31/10/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 360,00

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto registrato dal debitore esecutato anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/11/2018 al 31/10/2022 e rinnovabili per altri anni 4 (quattro). Rinnovo/registrazione del contratto di locazione avvenuto in data 03/12/2022.

In fase di sopralluogo il cespite si presume fosse di fatto abitato dall'amministratore della ditta "Kiyomi Srls", intestataria del contratto di locazione.

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da

professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO un canone pari a 4.800,00 €/annui (€ 400,00 mensili) in contrasto con il canone pari a 4.320,00 €/annui (€ 360,00 mensili) riportato nel contratto di locazione.

Si precisa che il canone di € 400,00 mensili riguarda il solo appartamento senza considerare il canone di locazione del posto auto coperto, compreso nel contratto, ma oggetto di una precedente esecuzione immobiliare (n. 104/2022 estinta in data 01/12/2023) nella quale è stato stimato in € 70,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	29/05/2008	67106	20644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti

opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- a) nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto laterale" degli elaborati grafici;
- b) nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;
- c) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 203 sub. 29 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Est: vuoto a terra sui mapp. 808-810;
- a Sud: vuoto a terra sul mapp. 810;
- a Ovest: ragioni mapp. 203 sub. 31 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,95 mq	122,36 mq	1,00	122,36 mq	2,90 m	3
Balcone	4,36 mq	4,36 mq	0,25	1,09 mq	0,00 m	3
Balcone	9,91 mq	9,91 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				125,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 15/05/2008 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 3
Dal 29/05/2008 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	49	203	30		A2	2	7,5 vani		522,91 €	3	

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente sono state realizzate n. 2 nicchie rispettivamente nel bagno e nella lavanderia, nella cucina è presente una finestra al posto della porta finestra ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dal locale pranzo/soggiorno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 08/02/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 06/03/2024.

PRECISAZIONI

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione del Condominio.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il mapp. 203 sub. 34 - B.C.N.C. identificato come vialetto, ingresso, corridoi, ascensore e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: mt. 2,90

Str. verticali: struttura portante in c.a. con tamponamenti perimetrali in blocchi in laterizio

Solai: latero cemento

Pareti interne/esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazioni e rivestimenti: ceramica/gres

Battiscopa: legno

Infissi interni ed esterni: interni in legno tamburato; esterni in legno con doppi vetri muniti di avvolgibili

Porta d'ingresso: in legno del tipo blindata

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite acquedotto; riscaldamento autonomo funzionante con caldaia a metano e radiatori in ghisa

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/11/2008
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il contratto di locazione in oggetto risulta “opponibile” in quanto registrato dal debitore eseguito anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/01/2009 al 31/12/2013 e rinnovabili per altri anni 4 (quattro). Rinnovo/registrazione del contratto di locazione avvenuto in data 03/02/2021.

In fase di sopralluogo il cespite risultava di fatto abitato dalla sig.ra **** Omissis ****, intestataria del contratto di locazione.

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO un canone pari a 4.800,00 €/annui (€ 400,00 mensili) in contrasto con il canone pari a 6.000,00 €/annui (€ 500,00 mensili) riportato nel contratto di locazione.

Si precisa che il canone di € 400,00 mensili riguarda il solo appartamento senza considerare il canone di locazione del posto auto coperto, compreso nel contratto, ma oggetto di una precedente esecuzione immobiliare (n. 104/2022 estinta in data 01/12/2023) nella quale è stato stimato in € 70,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT. FABBI GIAMPAOLO	29/05/2008	67106	20644
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti

opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

- nel locale cucina è presente una finestra e non una porta finestra come rappresentato nel "prospetto laterale" degli elaborati grafici;
- nel bagno e nella lavanderia sono presenti delle nicchie, probabilmente realizzate per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;
- nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per i punti a)-c) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto b) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.050,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.200,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: vuoto a terra sui mapp. 807-808 e sul mapp. 203 sub. 34 (B.C.N.C.);
- a Est: vuoto a terra sul mapp. 808;
- a Sud: ragioni mapp. 203 sub. 26 e ragioni mapp. 203 sub. 34 (vano scala/corridoio B.C.N.C.);
- a Ovest: ragioni mapp. 203 sub. 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	91,42 mq	106,57 mq	1,00	106,57 mq	2,90 m	2
Balcone	7,32 mq	7,32 mq	0,25	1,83 mq	0,00 m	2
Balcone	7,46 mq	7,46 mq	0,25	1,86 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2008 al 29/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 29/05/2008 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 203, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	203	25		A2	2	6,5 vani		453,19 €	2	

Corrispondenza catastale

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

In data 25/01/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Savoia Lamberto il 15/05/2008. Più precisamente è stata realizzata n. 1 nicchia in lavanderia ed inoltre è presente una porta finestra per accedere al balcone dalla camera da letto adiacente il bagno. Per i motivi sopra citati lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere l'aggiornamento catastale al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni, autorizzato in data 11/03/2024. L'avvenuta variazione, con causale "esatta rappresentazione grafica" è stata successivamente denunciata al Catasto di Mantova in data 14/03/2024.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato" per la presenza di muffe diffuse in alcuni locali. Finiture ed impianti risalgono all'epoca di costruzione del Condominio. Si consiglia la verifica del corretto funzionamento di alcuni avvolgibili di porte e finestre.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 06/12/2022 dal Geom. Savoia Lamberto, si evince che il cespite in oggetto è accessibile da Viale della Libertà percorrendo il

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: mt. 2,90

Str. verticali: struttura portante in c.a. con tamponamenti perimetrali in blocchi in laterizio

Solai: latero cemento

Pareti interne/esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazioni e rivestimenti: ceramica/gres

Battiscopa: legno

Infissi interni ed esterni: interni in legno tamburato; esterni in legno con doppi vetri muniti di avvolgibili

Porta d'ingresso: in legno del tipo blindata

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite acquedotto; riscaldamento autonomo funzionante con caldaia a metano e radiatori in ghisa

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2019
- Scadenza contratto: 14/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 370,00

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto registrato dal debitore esecutato anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15/01/2019 al 14/01/2023 e rinnovabili per altri anni 4 (quattro). La proroga del contratto di locazione fino alla data 14/01/2027 è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate in data 30/01/2023.

In fase di sopralluogo il cespite risultava di fatto abitato dagli intestatari del contratto di locazione.

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO un canone pari a 4.800,00 €/annui (€ 400,00 mensili) in contrasto con il canone pari a 4.440,00 €/annui (€ 370,00 mensili) riportato nel contratto di locazione.

Si precisa che il canone di € 400,00 mensili riguarda il solo appartamento senza considerare il canone di locazione del posto auto coperto, compreso nel contratto, ma oggetto di una precedente esecuzione immobiliare (n. 104/2022 estinta in data 01/12/2023) nella quale è stato stimato in € 70,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	29/05/2008	67106	20644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La palazzina condominiale nella quale è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 100 DEL 07/12/1971

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra citata (NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - PROT. N. UT/3363 DEL 02/05/1970) per la presenza delle seguenti

opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi:

a) nella lavanderia è presente una nicchia, probabilmente realizzata per il contenimento/passaggio degli impianti condominiali;

b) nella lavanderia era presente un'apertura con affaccio sul corridoio del vano scala comune, che di fatto risulta tamponata o mai realizzata.

Le difformità sopra citate (preventivamente valutate col tecnico comunale durante l'appuntamento nella mattina del 14/03/2024) possono essere "regolarizzate" con le modalità di seguito elencate.

Per il punto b) occorre presentare una pratica edilizia denominata "SCIA" in Sanatoria (non onerosa) comprensiva dei diritti di segreteria, oblazione e competenze tecniche. Gli interventi da sanare non necessitano di relazioni/calcoli strutturali.

Per quanto concerne il punto a) è a discrezione e valutazione del tecnico considerare se dette difformità possono o meno rientrare nell'Art. 34 bis del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla visione dell'elenco delle spese condominiali (in allegato alla perizia), inviato per mail al sottoscritto in data 16/04/2024 dall'Amministratore Condominiale sig.ra Clara Aldrovandi.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 307;
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);
- a Sud: ragioni Via XXIII Aprile;
- a Ovest: ragioni mapp. 129.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato adibito a centro fisioterapeutico	176,00 mq	203,00 mq	1,00	203,00 mq	4,25 m	T
Centrale termica	7,00 mq	9,75 mq	0,20	1,95 mq	4,58 m	T
Area di pertinenza esclusiva	9,50 mq	9,50 mq	0,10	0,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 310 Categoria A10 Cl.2, Cons. 8,0 vani Rendita € 1.508,05 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	21	310		A10	2	8,0 vani		1508,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In data 06/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dall' Ing. De Marchi Massimo il 19/11/2015.

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale".

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall' Ing. De Marchi Massimo, si evince che il cespite in oggetto (avente accesso dall'area di pertinenza esclusiva) ha in comune con le altre unità immobiliari il sub. 309 - B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato su unico piano fuori terra ed avente le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante in muratura piena;
- copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi;
- pavimenti in maiolicato di ceramica antisdrucchiolevole;
- finestre in vetro normale con serramento in legno;
- struttura di compartimentazione interne in laterizio forato;
- porte interne di comunicazione in legno.

L'edificio internamente è così distribuito:

- zona ingresso sala d'attesa;
- studio medico;
- spogliatoio per il personale;
- locale per attività ginnica-medica con annessi box fisioterapici;
- locali di servizio adibiti a bagno esclusivo del personale e bagno adattato a persone portatori di handicap.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto idrico/termico: approvvigionamento tramite acquedotto comunale; riscaldamento autonomo funzionante con ventilconvettori. Nella zona di "ginnastica medica" sono presenti n. 2 spleet.

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nella Documentazione Fotografica che si allega.

NB: In fase di sopralluogo è emerso dal titolare dell'attività che porzione della copertura sovrastante la zona di "ginnastica medica" era stata oggetto di infiltrazioni d'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto registrato dal debitore eseguito anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/10/2015 al 30/09/2021 e rinnovabili per altri anni 6 (sei). La proroga del contratto di locazione fino alla data 30/09/2027 è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate in data 27/10/2021.

In fase di sopralluogo il cespite risultava di fatto occupato dalla Società intestataria del contratto di locazione. Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali ad uso uffici/studi privati, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO il canone di locazione riportato nel contratto pari a 12.000,00 €/annui (€ 1.000,00 mensili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	28/06/2011	71315	23714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 850.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 622/2001 e Dia in variante n. 478 del 21/08/2001 per l'esecuzione di lavori relativi a "ristrutturazione porzione di edificio esistente da adibire a centro fisioterapico";
- Comunicazione di inizio lavori edili - prot. n. 10511 del 03/05/2002;
- Nulla Osta all'esercizio dell'attività n. 2002/47 del 15/07/2002;
- Comunicazione di ultimazione lavori - prot. n. 15933 del 26/06/2002;
- Dichiarazione di Agibilità - prot. n. 17705 del 15/07/2002.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 308;
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);
- a Sud: ragioni mapp. 21 sub. 310;
- a Ovest: ragioni mapp. 129.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale commerciale precedentemente adibito a centro estetico e solarium	184,88 mq	198,37 mq	1,00	198,37 mq	4,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				198,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2004 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 304 Categoria C1 Cl.5, Cons. 181 mq Rendita € 2.308,92 Piano T
Dal 05/06/2006 al 28/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 307 Categoria C1 Cl.5, Cons. 181 mq Rendita € 2.308,92 Piano T

Dal 28/06/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 307 Categoria C1 Cl.5, Cons. 181 mq Rendita € 2.308,92 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	21	307		C1	5	181 mq	189 mq	2308,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In data 01/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Amadei Rizieri in data 05/06/2006.

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato", essendo di fatto libero/sfitto.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall' Ing. De Marchi Massimo (successivamente alla data di presentazione della scheda catastale datata 05/06/2006), si evince che per accedere al cespite in oggetto occorre attraversare/percorrere il sub. 309 (B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali, finiture ed impianti:

- struttura portante in muratura piena;
- copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi;
- pavimenti e rivestimenti in gres/ceramica;
- finestre e porta d'ingresso a due ante (apribili tramite sensore di passaggio) in metallo verniciato;
- struttura di compartimentazione interne in laterizio forato;
- porte interne di comunicazione in legno;
- pareti interni intonacate al civile e tinteggiate;

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto idrico: approvvigionamento tramite acquedotto comunale. Nel bagno è presente uno scaldacqua elettrico.

NB: Sopra l'ingresso è presente un serramento con telaio fisso il cui vetro risulta frantumato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/06/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	28/06/2011	71315	23714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 2006/0242sz del 11/04/2006 per intervento di "cambio di destinazione d'uso da locale negozio di ortofrutta a centro estetico e solarium";
- Dichiarazione di Agibilità - P.E. n. 2006/891sz del 13/07/2006.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mantova in data 12/03/2024, allegato alla presente perizia, risulta che il Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante e liquidatore dell'esecutata Soc. **** Omissis **** è residente in questo Comune in Via Bartolomeo Stefani n. 9. Il Sig. **** Omissis **** risulta ad oggi di STATO LIBERO per divorzio da **** Omissis **** il 17/12/2019.

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O. in corpo unico:

- a Nord: ragioni mapp. 21 sub. 312;
- a Est: ragioni mapp. 21 sub. 309 (B.C.N.C.);
- a Sud: ragioni mapp. 21 sub. 307;
- a Ovest: ragioni mapp. 129.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale commerciale utilizzato da "associazione culturale teatrale"	185,68 mq	201,14 mq	1,00	201,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				201,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2004 al 11/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 305 Categoria C1 Cl.5, Cons. 183 mq Rendita € 2.334,44 Piano T
Dal 11/04/2011 al 28/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 308 Categoria C1 Cl.5, Cons. 178 mq Rendita € 2.270,66 Piano T
Dal 28/06/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 21, Sub. 308 Categoria C1 Cl.5, Cons. 178 mq Rendita € 2.270,66 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per maggiori ed ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione della visura catastale storica per immobile in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	21	308		C1	5	178 mq	183 mq	2270,66 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In data 01/02/2024 il sottoscritto ctu accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale richiesta in data 16/10/2023 in modalità telematica, redatta dal Geom. Amadei Alberto in data 11/04/2011.

PRECISAZIONI

Nell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta pignorato anche il sub. 309. Trattandosi di un B.C.N.C. senza intestazione (area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità contraddistinte con i subb. 311 e 312 estranee alla procedura, non può essere stimato.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", anche se andrebbero ripresi internamente gli intonaci e di conseguenza la tinteggiatura del soffitto.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni in atti, redatto in data 19/11/2015 dall' Ing. De Marchi Massimo (successivamente alla data di presentazione della scheda catastale datata 11/04/2011), si evince che per accedere al cespite in oggetto occorre attraversare/percorrere il sub. 309 (B.C.N.C. identificato come area, tettoia e passaggio/cortile), comune anche ad altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visionando con attenzione la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Nicolò Tiecco in data 02/10/2023, non risulta trascritta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali, finiture ed impianti:

- struttura portante in muratura piena;
- copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi;
- pavimenti e rivestimenti in gres/ceramica e battuto di cls;
- serramenti esterni in legno e metallo con bancali in marmo;
- struttura di compartimentazione interne in laterizio forato;
- porte interne di comunicazione in legno;
- pareti interni intonacate al civile e tinteggiate;

Impianto elettrico: sottotraccia e con canaline a vista.

Impianto idrico: approvvigionamento tramite acquedotto comunale.

Nel locale è presente un ventilconvettore, installato sopra i vani cucina/wc, che dovrebbe fungere da riscaldamento.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/12/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 451,40

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto registrato dal debitore esecutato anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/12/2020 al 30/11/2026. Data di stipula 01/12/2020.

In fase di sopralluogo il cespite risultava di fatto utilizzato da "Temenos Teatro", intestataria del contratto di locazione.

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Suzzara e dintorni per i locali che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO il canone di locazione riportato nel contratto pari a 5.416,80 €/annui (€ 451,40 mensili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FABBI GIAMPAOLO	28/06/2011	71315	23714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Suzzara a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 2010/1427sz del 12/11/2010 avente per oggetto "cambio di destinazione d'uso da macelleria a parco giochi per bambini";
- Dichiarazione di Agibilità - P.E. n. 2011/0589sz - prot. n. 8264 del 14/04/2011.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 27, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui

sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	125,93 mq	700,00 €/mq	€ 88.151,00	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	2100,00	€

Valore finale di stima: € 84.000,00

Valore iniziale di stima € 88.000,00
 Deprezamento € 4.100,00
 Valore finale di stima arrotondato in € 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
 Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 31, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.000,00
 Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	125,93 mq	700,00 €/mq	€ 88.151,00	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	2200,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1300,00	€

Valore finale di stima: € 82.500,00

Valore iniziale di stima € 88.000,00

Deprezzamento € 5.500,00

Valore finale di stima € 82.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
 Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 30, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.000,00
 Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Appartamento Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	125,93 mq	700,00 €/mq	€ 88.151,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	2200,00	€

Valore finale di stima: € 84.000,00

Valore iniziale di stima € 88.000,00
 Deprezzamento € 4.200,00
 Valore finale di stima arrotondato in € 84.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 25, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13	110,26 mq	700,00 €/mq	€ 77.182,00	100,00%	€ 77.000,00

Valore di stima:	€ 77.000,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 77.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	1800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1300,00	€

Valore finale di stima: € 72.000,00

Valore iniziale di stima € 77.000,00

Deprezzamento € 5.100,00

Valore finale di stima arrotondato in € 72.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A

Trattasi di unità immobiliare adibita a "centro fisioterapico" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/A. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 310, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 134.000,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Studio medico Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A	205,90 mq	650,00 €/mq	€ 133.835,00	100,00%	€ 134.000,00
				Valore di stima:	€ 134.000,00

Valore di stima: € 134.000,00

Valore finale di stima: € 134.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D
 Trattasi di unità immobiliare precedentemente adibita a "centro estetico e solarium" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/D. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 307, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 85.000,00
 Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D	198,37 mq	430,00 €/mq	€ 85.299,10	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

Valore di stima: € 85.000,00

Valore finale di stima: € 85.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E
 Trattasi di locale commerciale utilizzato per il solo uso di "associazione culturale teatrale", posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/E. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 308, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.000,00
 Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella

determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E	201,14 mq	400,00 €/mq	€ 80.456,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Valore finale di stima: € 80.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I contratti di locazione riferiti ai cespiti oggetto di esecuzione sono stati forniti allo scrivente dal sig. **** Omissis ****, legale rappresentante dell'esecutata **** Omissis ****, in quanto la Pec inviata in data 13/03/2024 all'Agenzia delle Entrate ad oggi non ha ottenuto riscontro.

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.

Roncoferraro, li 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borini Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- ✓ Estratti di mappa - ALL. 3 ESTRATTI DI MAPPA FG. 47-49

- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 4 PLANIMETRIE CATASTALI SUBB. 25-27-30-31
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 5 PLANIMETRIE CATASTALI SUBB. 307-308-310
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 6 ELABORATI PLANIMETRICI MAPP. 21-203
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. 7 VISURE STORICHE CATASTALI SUBB. 25-27-30-31
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. 8 VISURE STORICHE CATASTALI SUBB. 307-308-310
- ✓ Concessione edilizia - ALL. 9 CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILI VIA DELLA LIBERTA'
- ✓ Concessione edilizia - ALL. 10 CONCESSIONI EDILIZIE IMMOBILI VIA XXIII APRILE
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 CERTIFICATI DI RESIDENZA-FAMIGLIA-MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALL. 13 CONTRATTI DI LOCAZIONE LOTTI 1-2-3-4-5-7
- ✓ Foto - ALL. 14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 15 ELENCO SPESE CONDOMINIALI APPARTAMENTI
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 17 SCHEDE DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - ALL. 18 PERIZIA VERSIONE PRIVACY

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 27, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 84.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 82.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 30, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 84.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 25, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 72.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A
Trattasi di unità immobiliare adibita a "centro fisioterapico" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/A. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 310, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D
Trattasi di unità immobiliare precedentemente adibita a "centro estetico e solarium" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/D. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 307, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E
Trattasi di locale commerciale utilizzato per il solo uso di "associazione culturale teatrale", posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/E. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 308, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	125,93 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione del Condominio.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	125,93 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato" per la presenza di muffe diffuse in alcuni locali. Finiture ed impianti risalgono all'epoca di costruzione del Condominio. Si consiglia la verifica del corretto funzionamento di alcuni avvolgibili di porte e finestre.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	125,93 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione del Condominio.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Viale della Libertà n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 203, Sub. 25, Categoria A2	Superficie	110,26 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo, il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato" per la presenza di muffe diffuse in alcuni locali. Finiture ed impianti risalgono all'epoca di costruzione del Condominio. Si consiglia la verifica del corretto funzionamento di alcuni avvolgibili di porte e finestre.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un complesso immobiliare denominato "Condominio Giardino", sito in Comune di Suzzara (Mn), Viale della Libertà n. 13. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 300 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 5 - Studio medico			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 310, Categoria A10	Superficie	205,90 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale".		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a "centro fisioterapico" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/A. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 6 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 307, Categoria C1	Superficie	198,37 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "trascurato", essendo di fatto libero/sfitto.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare precedentemente adibita a "centro estetico e solarium" posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/D. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Locale commerciale

Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via XXIII Aprile n. 17/E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 21, Sub. 308, Categoria C1	Superficie	201,14 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo e manutentivo "normale", anche se andrebbero ripresi internamente gli intonaci e di conseguenza la tinteggiatura del soffitto.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale utilizzato per il solo uso di "associazione culturale teatrale", posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Comune di Suzzara (Mn), Via XXIII Aprile n. 17/E. La zona in cui il cespite è ubicato risulta poco distante dal centro paese (circa 600 mt) ed è dotata di parcheggi, servizi in generale e servita discretamente dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIALE DELLA LIBERTÀ N. 13

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 19/07/2010
Reg. gen. 70158 - Reg. part. 22868
Importo: € 750.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 27/12/2013
Reg. gen. 73875 - Reg. part. 25571

Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/A

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 850.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/D

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA XXIII APRILE N. 17/E

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 71316 - Reg. part. 23715
Importo: € 1.275.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 13/09/2023
Reg. gen. 11104 - Reg. part. 8137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



TRIBUNALE DI MANTOVA – E.I. n. 120/2023 – C.T.U.

INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI IN DATA 25/07/2024

Oggetto: quantificazione esatta del canone di locazione da incassare dalla procedura esecutiva per i Lotti 2-3-4, decurtato del valore dei posti auto non pignorati, tenendo conto del canone di locazione riportato nei contratti e non dell'importo ritenuto congruo da perizia.

APPARTAMENTI SITI IN SUZZARA (MN), VIALE DELLA LIBERTA' N. 13

LOTTO 2 – Appartamento locato [REDACTED]

Canone di locazione come da contratto: € 360,00 mensili

Decurtazione del canone di locazione del posto auto non pignorato quantificato in € 70,00 mensili

Canone di locazione da incassare dalla procedura esecutiva: € 290,00 mensili

LOTTO 3 – Appartamento locato [REDACTED]

Canone di locazione come da contratto: € 500,00 mensili

Decurtazione del canone di locazione del posto auto non pignorato quantificato in € 70,00 mensili

Canone di locazione da incassare dalla procedura esecutiva: € 430,00 mensili

LOTTO 4 – Appartamento locato [REDACTED]

Canone di locazione come da contratto: € 370,00 mensili

Decurtazione del canone di locazione del posto auto non pignorato quantificato in € 70,00 mensili

Canone di locazione da incassare dalla procedura esecutiva: € 300,00 mensili

Roncoferraro (Mn), 26/07/2024

Il CTU
Geom. Antonio Borini

