

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alai Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                 | 4  |
| Premessa .....                                                                                | 4  |
| Descrizione .....                                                                             | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 4  |
| Lotto Unico .....                                                                             | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 5  |
| Titolarità .....                                                                              | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 6  |
| Confini.....                                                                                  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 6  |
| Consistenza.....                                                                              | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                              | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                          | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 .....      | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                      | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....       | 10 |
| Parti Comuni.....                                                                             | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....       | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029..... | 11 |

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 11 |
| Stato di occupazione .....                                                                     | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 16 |
| Normativa urbanistica .....                                                                    | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 17 |
| Regolarità edilizia .....                                                                      | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                             | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                  | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                    | 23 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                       | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E. ....                              | 24 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00</b> .....                                     | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                   | 25 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 ..... | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029.....        | 26 |

## INCARICO

---

All'udienza del 03/03/2026, il sottoscritto Geom. Alai Paolo, con studio in Via Wolfgang Amadeus Mozart, 10 - 46027 - San Benedetto Po (MN), email paoloalai@libero.it, PEC paolo.alai@geopec.it, Tel. 339 7065153, Fax 0376 620685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 (Coord. Geografiche: 637732,17 E - 4983063,91 N)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029 (Coord. Geografiche: 637749,76 E - 4983057,73 N)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

---

Appartamento al primo piano di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

---

Autorimessa al piano seminterrato di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

---

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

---

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

---

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

Nord: vuoto su cortile comune;

Est: vuoto su cortile comune, vano scala ed ascensore comune, altra unità immobiliare di altra proprietà;

Sud: altra unità immobiliare di altra proprietà e vuoto su altre unità al piano rialzato;

Ovest: vuoto su altra unità al piano rialzato, altra unità immobiliare di altra proprietà e vuoto su cortile comune.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

Nord: altra autorimessa di altra proprietà;

Est: corsia di manovra comune;

Sud: altra autorimessa di altra proprietà;

Ovest: terrapieno / cortile comune.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
|              |                     |                     |              |                            |         |       |

|                                              |           |           |      | e                |          |    |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------|------------------|----------|----|
| Autorimessa                                  | 18,00 mq  | 21,00 mq  | 0,6  | 12,60 mq         | 2,43 m   | -1 |
| Abitazione                                   | 106,00 mq | 123,00 mq | 1    | 123,00 mq        | 2,70 m   | 1  |
| Poggiolo                                     | 10,00 mq  | 11,00 mq  | 0,25 | 2,75 mq          | 0,00 m   | 1  |
| Balcone scoperto                             | 3,00 mq   | 3,00 mq   | 0,25 | 0,75 mq          | 0,00 m   | 1  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>139,10 mq</b> |          |    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>5,00</b>      | <b>%</b> |    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>146,06 mq</b> |          |    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La sopra indicata superficie convenzionale, non tiene conto della superficie degli spazi comuni (area esterna, locali tecnici, vani scala ed ascensore, sala riunioni).

L'incidenza di detta superficie (incidenza condominiale) viene forfettariamente adottata pari al 5%, rispetto la superficie convenzionale dell'unità in argomento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale e | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 18,00 mq         | 21,00 mq         | 0,6          | 12,60 mq                   | 2,43 m   | -1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>12,60 mq</b>            |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>                | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>12,60 mq</b>            |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/03/1981 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 1,37<br>Piano P-1 |

|                                            |                   |                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>01/01/1992</b> al <b>28/04/2004</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 578,43<br>Piano P-1                                                                              |
| Dal <b>28/04/2004</b> al <b>28/08/2014</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 578,43<br>Piano P-1                                                                              |
| Dal <b>28/08/2014</b> al <b>12/08/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale Totale 127 mq - Totale escluse aree scoperte 123 mq<br>Rendita € 578,43<br>Graffato 1 |
| Dal <b>12/08/2026</b> al <b>13/08/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale Totale 129 mq - Totale escluse aree scoperte 125 mq<br>Rendita € 578,43<br>Piano 1    |

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalla visura storica catastale, effettuata dal sottoscritto in data 13/08/2026, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>27/03/1981</b> al <b>28/04/2004</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 113<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 19 mq<br>Rendita € 0,08<br>Piano S-T                                       |
| Dal <b>28/04/2004</b> al <b>29/08/2014</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 113<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 19 mq<br>Rendita € 0,08<br>Piano S-T                                       |
| Dal <b>29/08/2014</b> al <b>12/08/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 113<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 19 mq<br>Superficie catastale Totale: 19 mq<br>Rendita € 21,59<br>Piano S1 |
| Dal <b>12/08/2026</b> al <b>13/08/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 22, Sub. 113<br>Categoria C6                                                                                           |

|  |  |                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Cl.1, Cons. 19 mq<br>Superficie catastale Totale 21 mq<br>Rendita € 21,59<br>Piano S1 |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------|

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalla visura storica catastale, effettuata dal sottoscritto in data 13/08/2026, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                                                        |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                                        |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                   | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 52     | 22    | 36   |                     | A2        | 3      | 7 vani      | Totale 129 mq -<br>Totale escluse aree scoperte 125 mq | 578,43 € | 1     |          |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 23/01/1981, risulta poco leggibile e non vengono indicate le canne fumarie nel servizio igienico e nella camera a sud ovest, oltre alle destinazioni di alcuni vani.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'immobile in oggetto ha mantenuto l'identificativo catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 52     | 22    | 113  |                     | C6        | 1      | 19 mq       | Totale 21 mq         | 21,59 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 09/01/1981, risulta poco leggibile e viene riportata un'altezza del vano di 2,50 m anziché l'altezza rilevata di 2,43 m.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'immobile in oggetto ha mantenuto l'identificativo catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

L'appartamento si trova in stato di abbandono ed in carente stato manutentivo.

Si nota in particolare una consistente macchia di umidità con conseguente distacco di intonaco sulla parete che divide la camera letto con il bagno in corrispondenza dello scarico del lavandino.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029

L'autorimessa si trova in un ordinario stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

Dall'atto di compravendita Notaio Natale Bellutti Rep. n. 107221 - Racc. n. 17760 del 28/04/2004 si evince testualmente che "L'immobile di cui trattasi si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come

praticate e legalmente costituite, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni dell'edificio, quali a corsia comune di accesso alle autorimesse, l'ingresso comune, il vano scala comune e il cortile comune, e pertanto con i diritti e gli obblighi derivanti dallo stato di condominio del fabbricato, quali sono stabiliti dal Regolamento del Condominio che gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare."

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

Dall'atto di compravendita Notaio Natale Bellutti Rep. n. 107221 - Racc. n. 17760 del 28/04/2004 si evince testualmente che "L'immobile di cui trattasi si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come praticate e legalmente costituite, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni dell'edificio, quali a corsia comune di accesso alle autorimesse, l'ingresso comune, il vano scala comune e il cortile comune, e pertanto con i diritti e gli obblighi derivanti dallo stato di condominio del fabbricato, quali sono stabiliti dal Regolamento del Condominio che gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare."

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Suzzara, in Via Ippolito Nievo n. 22, a circa 500 m a sud dal centro storico di Suzzara, a breve distanza dai principali servizi e consiste in un appartamento inserito in ampio contesto condominiale (Spazio 80) a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato, edificato nei primi anni 80 del '900, formato da cinque palazzine disposte a ferro di cavallo attorno ad una corte centrale chiusa da una sala comune polivalente.

Dal camminamento interno attorno alla corte centrale, si ha accesso al vano scale ed ascensore della palazzina "B", dov'è ubicato l'appartamento oggetto di stima. Al pianerottolo del primo piano, sul lato ovest si entra nell'appartamento direttamente nell'ampio soggiorno con poggio sul lato sud e su cui si apre a nord la cucina e ad ovest il corridoio della zona notte, con tre camere, due bagni ed un ripostiglio.

La superficie totale di pavimento è di circa 106 mq e l'altezza interna utile di 2,70 m.

Il fabbricato ha fondazioni continue a travi rovesce in c.a., strutture portanti in elevazione con pilastri in c.a., collegati con le travi e rinforzati da spalloni in getti armati, solai del tipo a lastra prefabbricata nervata, tamponamenti con pannelli prefabbricati in cls armato e copertura con solai piani.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al civile mentre la cucina ed i bagni hanno rivestimento ceramico di parete. Le pareti esterne sono parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite con pannellature in cls.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura.

Le finestre sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle, le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario con allacciamento al sistema idrico integrato.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è collegato alle rete elettrica di distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano con termosifoni installati in ogni ambiente.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Suzzara, in Via Ippolito Nievo n. 30, a circa 500 m a sud dal centro storico di Suzzara, a breve distanza dai principali servizi e consiste in un'autorimessa inserita in ampio contesto condominiale (Spazio 80) a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato, edificato nei primi anni 80 del '900, formato da cinque palazzine disposte a ferro di cavallo attorno ad una corte centrale chiusa da una sala comune polivalente.

Dal passo carraio su Via Ippolito Nievo, uno scivolo conduce al piano seminterrato destinato alle autorimesse.

L'autorimessa oggetto di stima è ubicata subito in fondo allo scivolo, all'inizio del corridoio centrale, ha portone d'accesso basculante in lamiera, finestra in alluminio e pavimentazione interna è in battuto di cemento. La superficie è di circa 18 mq e l'altezza interna utile di 2,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero, privo di arredi ed in stato di sostanziale abbandono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1981 al 28/04/2004 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Domina                          | 27/03/1981 | 89633         |             |
|                              |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                 |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Ufficio del Registro di Suzzara | 30/03/1981 | 850/1981      | 125 n. 518  |
| Dal 28/04/2004 al 19/02/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Natale Bellutti          | 28/04/2004 | 107221        | 17760       |

| Trascrizione             |            |           |            |
|--------------------------|------------|-----------|------------|
| Presso                   | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria di Mantova | 03/05/2004 | 6580      | 4290       |
| Registrazione            |            |           |            |
| Presso                   | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|                          |            |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 19/02/2026, effettuata dal Notaio Maria Landolfo, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla visura storica catastale del 04/03/2026.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1981 al 28/04/2004 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Domina                          | 27/03/1981 | 89633         |             |
|                              |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                 |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Ufficio del Registro di Suzzara | 30/03/1981 | 850/1981      | 125 n. 518  |
| Dal 28/04/2004 al 19/02/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Natale Bellutti          | 28/04/2004 | 107221        | 17760       |
|                              |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                              |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|  |  |                          |            |         |         |
|--|--|--------------------------|------------|---------|---------|
|  |  | Conservatoria di Mantova | 03/05/2004 | 6580    | 4290    |
|  |  | Registrazione            |            |         |         |
|  |  | Presso                   | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  |                          |            |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 19/02/2026, effettuata dal Notaio Maria Landolfo, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla visura storica catastale del 04/03/2026.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Mantova il 03/05/2004  
 Reg. gen. 6581 - Reg. part. 1389  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 270.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 135.000,00  
 Percentuale interessi: 3,55 %  
 Rogante: Notaio Natale Bellutti  
 Data: 28/04/2004  
 N° repertorio: 107222  
 N° raccolta: 17761
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Mantova il 13/02/2018  
 Reg. gen. 1859 - Reg. part. 268

Quota: 1/2  
Importo: € 12.550,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.161,12  
Spese: € 1.539,25  
Interessi: € 1.849,63  
Percentuale interessi: 6,73 %  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 31/01/2018  
N° repertorio: 185

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 15/07/2025  
Reg. gen. 9672 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 11/06/2024  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 5771  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 18/06/2025  
Reg. gen. 8164 - Reg. part. 5747  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 19/02/2026  
Reg. gen. 1984 - Reg. part. 1433  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

I dati sopra dettagliatamente descritti sono stati puntualmente desunti dalla relazione notarile del 24/02/2026, effettuata dal Notaio Maria Landolfo, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla ispezione ipotecaria effettuata sul sito telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MANTOVA.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 03/05/2004  
Reg. gen. 6581 - Reg. part. 1389  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 3,55 %  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222  
N° raccolta: 17761
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 13/02/2018  
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 268  
Quota: 1/2  
Importo: € 12.550,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.161,12  
Spese: € 1.539,25  
Interessi: € 1.849,63  
Percentuale interessi: 6,73 %  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 31/01/2018  
N° repertorio: 185
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 15/07/2025  
Reg. gen. 9672 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 11/06/2024  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 5771  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 18/06/2025  
Reg. gen. 8164 - Reg. part. 5747  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 19/02/2026  
Reg. gen. 1984 - Reg. part. 1433  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

I dati sopra dettagliatamente descritti sono stati puntualmente desunti dalla relazione notarile del 24/02/2026, effettuata dal Notaio Maria Landolfo, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla ispezione ipotecaria effettuata sul sito telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MANTOVA.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

Nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Suzzara, l'area identificata al Foglio 52 Mappale 22 ha la seguente destinazione urbanistica:

- R3b tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre-quattro o più piani.

ed è soggetto alle seguenti tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

Nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Suzzara, l'area identificata al Foglio 52 Mappale 22 ha la seguente destinazione urbanistica:

- R3b tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre-quattro o più piani.

ed è soggetto alle seguenti tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

---

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.

- Concessione Edilizia P.G. n. 6620 del 26/07/1978 per "costruire complesso residenziale "SPAZIO 80" di 52 alloggi";
- Concessione Edilizia P.G. n. 1026 del 06/03/1981 per "varianti interne e posizione dei fabbricati rispetto ai confini";
- Concessione Edilizia P.G. n. 3442 del 19/03/1981 per "variante alla Concessione n. 6620 del 26/07/1978";
- Concessione Edilizia P.G. n. 3601 del 20/03/1981 per "varianti interne alla Concessione n. UT/6620 del 26/07/1978";
- Permesso di Abitabilità n. 26/81 del 20/03/1981;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 26617 del 25/10/2005 per "manutenzione straordinaria per ripristino lattonerie e cornicioni in cls".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dalla lettura degli elaborati grafici allegati alle istanze edilizie, si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi con l'eccezione della dimensione di alcuni vani, dello spessore di alcuni setti murari e della presenza di una colonna montante in una camera.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

---

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.

- Concessione Edilizia P.G. n. 6620 del 26/07/1978 per "costruire complesso residenziale "SPAZIO 80" di 52 alloggi";
- Concessione Edilizia P.G. n. 1026 del 06/03/1981 per "varianti interne e posizione dei fabbricati rispetto ai confini";
- Concessione Edilizia P.G. n. 3442 del 19/03/1981 per "variante alla Concessione n. 6620 del 26/07/1978";
- Concessione Edilizia P.G. n. 3601 del 20/03/1981 per "varianti interne alla Concessione n. UT/6620 del 26/07/1978";
- Permesso di Abitabilità n. 26/81 del 20/03/1981;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 26617 del 25/10/2005 per "manutenzione straordinaria per ripristino lattonerie e cornicioni in cls".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dalla lettura degli elaborati grafici allegati alle istanze edilizie, si è riscontrata la corrispondenza con lo stato dei luoghi, con l'eccezione di una piccola sopraelevazione del pavimento che ha ridotto l'altezza interna.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Dalla lettura del bilancio preventivo per l'esercizio 2025, a carico degli esecutati risultava un debito di 14208,07 €.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto riportato nell'omonima sezione del bene n. 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029  
Appartamento al primo piano di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 22, Sub. 36, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.981,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029  
Autorimessa al piano seminterrato di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 22, Sub. 113, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.820,00

| Identificativo corpo                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento<br>Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029 | 146,06 mq                | 700,00 €/mq     | € 92.981,00        | 100,00%          | € 92.981,00  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029       | 12,60 mq                 | 700,00 €/mq     | € 8.820,00         | 100,00%          | € 8.820,00   |
|                                                                                   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 101.801,00 |

Valore di stima: € 101.801,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 20,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 80.000,00**

Criteri di stima:

l'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima è il loro valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti o saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili compravenduti in loco in epoca recente, tenuto debitamente

conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq, determinato per diretto confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Parametri di valutazione:

nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla valutazione, quali: quota di proprietà, stato di occupazione, posizione, giudizio di commerciabilità, servitù attive e passive, situazione urbanistica, superficie, livello delle finiture. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona è fortemente condizionato da una profonda stagnazione. La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq, sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuta in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Mantova, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Suzzara, operatori locali del settore immobiliare, siti internet dedicati del settore immobiliare.

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.

San Benedetto Po, li 14/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Alai Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Situazione Condominiale (Bilancio preventivo generale e con ripartizioni per anagrafica / unità - anno 2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Pratiche Edilizie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029  
Appartamento al primo piano di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 22, Sub. 36, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Suzzara, l'area identificata al Foglio 52 Mappale 22 ha la seguente destinazione urbanistica: - R3b tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre-quattro o più piani. ed è soggetto alle seguenti tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: - ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato; - ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029  
Autorimessa al piano seminterrato di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 22, Sub. 113, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano del Governo del Territorio del Comune di Suzzara, l'area identificata al Foglio 52 Mappale 22 ha la seguente destinazione urbanistica: - R3b tessuto di completamento a media densità: edifici puntiformi e palazzine di tre-quattro o più piani. ed è soggetto alle seguenti tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: - ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato; - ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C.

**Prezzo base d'asta: € 80.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2026 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

---

| Bene N° 1 - Appartamento                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 22, 46029                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 52, Part. 22, Sub. 36,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                | <b>Superficie</b> | 146,06 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'appartamento si trova in stato di abbandono ed in carente stato manutentivo. Si nota in particolare una consistente macchia di umidità con conseguente distacco di intonaco sulla parete che divide la camera letto con il bagno in corrispondenza dello scarico del lavandino. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Appartamento al primo piano di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara.                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage                                    |                                                                                                                                                                 |                   |          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Suzzara (MN) - Via Ippolito Nievo n. 30, 46029                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 52, Part. 22, Sub. 113,<br>Categoria C6                                                                   | <b>Superficie</b> | 12,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'autorimessa si trova in un ordinario stato manutentivo.                                                                                                       |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Autorimessa al piano seminterrato di un complesso condominiale ubicato in Via Ippolito Nievo, in ambito residenziale a circa 500 m a sud del centro di Suzzara. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero                                                                                                                                                          |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 22, 46029

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 03/05/2004  
Reg. gen. 6581 - Reg. part. 1389  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 3,55 %  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222  
N° raccolta: 17761
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 13/02/2018  
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 268  
Quota: 1/2  
Importo: € 12.550,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.161,12  
Spese: € 1.539,25  
Interessi: € 1.849,63  
Percentuale interessi: 6,73 %  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 31/01/2018  
N° repertorio: 185
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 15/07/2025  
Reg. gen. 9672 - Reg. part. 1823  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 11/06/2024  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 5771  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 18/06/2025  
Reg. gen. 8164 - Reg. part. 5747  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 19/02/2026  
Reg. gen. 1984 - Reg. part. 1433  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA IPPOLITO NIEVO N. 30, 46029**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 03/05/2004  
Reg. gen. 6581 - Reg. part. 1389  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 3,55 %  
Rogante: Notaio Natale Bellutti  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 107222  
N° raccolta: 17761
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 13/02/2018  
Reg. gen. 1859 - Reg. part. 268  
Quota: 1/2  
Importo: € 12.550,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.161,12

Spese: € 1.539,25

Interessi: € 1.849,63

Percentuale interessi: 6,73 %

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 31/01/2018

N° repertorio: 185

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2025

Reg. gen. 9672 - Reg. part. 1823

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.000,00

Rogante: Notaio Natale Bellutti

Data: 28/04/2004

N° repertorio: 107222

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 11/06/2024

Reg. gen. 7793 - Reg. part. 5771

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 18/06/2025

Reg. gen. 8164 - Reg. part. 5747

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 19/02/2026

Reg. gen. 1984 - Reg. part. 1433

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura