

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marani Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	6
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	9
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	10
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	11

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	12
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	12
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	13
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	14
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	15
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	16
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	18

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.900,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	29
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4.....	30

All'udienza del 11/08/2025, il sottoscritto Geom. Marani Arnaldo, con studio in Strada Guerrina, 7p - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arnaldomarani@tiscali.it, PEC arnaldo.marani@geopec.it, Tel. 333 2159644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2025 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) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di appartamento ubicato al primo piano fuori terra all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 23/12/2025 in presenza del comodatario dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di garage ubicato al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 23/12/2025 in presenza del comodatario dell'immobile.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 23/12/2025 in presenza del comodatario dell'immobile.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 23/12/2025 in presenza del comodatario dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Il condominio risulta costituito da 5 mappali distinti 886,887,888,889,890 oltre alle arre esterne private censite dai mappali da 875 a 885 e aree comuni 875 e 891.

Nella loro interezza questi mappali costituiscono un unico lotto con le seguenti coerenze:

- a Nord mapp. 967;
- a Ovest mapp. 973;
- a Sud mapp. 873,42,693;
- a Est Strada Pasine.

Il fabbricato in cui sono inserite le u.i.u. oggetto della presente valutazione è censito al mapp. 890 che ha le seguenti coerenze:

- a Nord mapp. 875,876,877;
- a Ovest mapp. 875;
- a Sud mapp. 875;
- a Est mapp. 875.

Più precisamente l'appartamento di cui al mapp. 890 sub. 4 ha le seguenti coerenze:

- a Nord vuoto su mapp. 875-876;
- a Ovest vuoto su mapp. 875;
- a Sud altra unità mapp. 890 sub. 5;
- a Est altra unità mapp. 890 sub. 6 e parti comuni sub. 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Più precisamente il garage di cui al mapp. 890 sub. 14 ha le seguenti coerenze:

- a Nord terrapieno;
- a Ovest altra unità mapp. 890 sub. 13;
- a Sud mapp. 875;
- a Est altra unità mapp. 889.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Più precisamente la cantina di cui al mapp. 890 sub. 15 ha le seguenti coerenze:

- a Nord altra unità mapp. 890 sub. 7;
- a Ovest altra unità mapp. 890 sub. 8-9;
- a Sud altra unità mapp. 890 sub. 16;
- a Est spazio comune mapp. 890 sub. 20.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Più precisamente la cantina di cui al mapp. 890 sub. 15 ha le seguenti coerenze:

- a Nord altra unità mapp. 890 sub. 15;
- a Ovest altra unità mapp. 890 sub. 9;

- a Sud altra unità mapp. 890 sub. 17;
- a Est spazio comune mapp. 890 sub. 20.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,25 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	39,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,40 mq		

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,40 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	890	4		A3	4	5	88 mq	229,82 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	890	14		C6	3	39 mq	43 mq	62,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	890	15		C2	6	2 mq	2 mq	4,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	890	16		C2	6	2 mq	2 mq	4,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4**

L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti parti comuni costituite dal mappale 875 che comprende le aree esterne (camminamenti pedonali e percorsi carrabili) comuni a tutti i mappali e dal mapp.890 sub. 20 che comprende i pianerottoli, i vani scale comuni a tutte le unità del mapp. 890.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti parti comuni costituite dal mappale 875 che comprende le aree esterne (camminamenti pedonali e percorsi carrabili) comuni a tutti i mappali e dal mapp.890 sub. 20 che comprende i pianerottoli, i vani scale comuni a tutte le unità del mapp. 890.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti parti comuni costituite dal mappale 875 che comprende le aree esterne (camminamenti pedonali e percorsi carrabili) comuni a tutti i mappali e dal mapp.890 sub. 20 che comprende i pianerottoli, i vani scale comuni a tutte le unità del mapp. 890.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti parti comuni costituite dal mappale 875 che comprende le aree esterne (camminamenti pedonali e percorsi carrabili) comuni a tutti i mappali e dal mapp.890 sub. 20 che comprende i pianerottoli, i vani scale comuni a tutte le unità del mapp. 890.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di appartamento inserito in contesto condominiale di recente ricostruzione -tra il 2000 ed il 2004 - ubicato in area prossima al centro storico e comunque dotata dei principali servizi. Il condominio a tre piani fuori terra oltre uno interrato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura da 30 cm, solai orizzontali e di copertura in laterocemento, manto di copertura in coppi. I pluviali e le gronde dell'immobile sono in lamiera.

Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e curato; l'accesso al cortile comune avviene attraverso cancelli automatizzati.

L'appartamento, situato al piano primo, è accessibile dal vano scala condominiale, ha una superficie di circa 73 mq lordi ed è costituito da soggiorno di circa 26 mq, cucina di circa 13 mq, una camera matrimoniale di 15 mq ed una singola di 11 oltre a bagno di 5 mq e antibagno di 2 mq. Sono presenti due balconi uno piccolo con accesso dalla cucina di circa 2 mq ed uno più grande accessibile dal soggiorno di circa 7 mq.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'abitazione sono complessivamente di normale qualità. I pavimenti sono realizzati per tutta l'unità in monocottura di colore marrone chiaro; i sanitari dei bagni sono in porcellana. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno con vetrocamera, oscuri interni anch'essi in legno; l'appartamento è dotato di portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Esternamente le pareti sono anch'esse intonacate e tinteggiate. A livello impiantistico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con impianto a termosifoni in acciaio, la cui caldaia a gas è situata in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è presente impianto di allarme, mentre è predisposto impianto di condizionamento con split da posizionare in antibagno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di autorimesse posta al piano interrato del corpo di fabbrica costituita da un ampio locale di 39 mq circa accessibile dal corsello comune.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'autorimessa sono di normale qualità. la pavimentazione è in getto di cemento, le pareti sono tinteggiate ed è presente solo impianto di illuminazione interno. La basculante è in metallo.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di cantina posta al piano interrato del corpo di fabbrica costituita da un locale di 2 mq circa accessibile dal corridoio comune.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'autorimessa sono di normale qualità. la pavimentazione è in getto di cemento, le pareti sono in blocchi di cemento non intonacate o tinteggiate ed è presente solo impianto di illuminazione interno. La porta di accesso è in metallo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Si tratta di cantina posta al piano interrato del corpo di fabbrica costituita da un locale di 2 mq circa accessibile dal corridoio comune.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne dell'autorimessa sono di normale qualità. la pavimentazione è in getto di cemento, le pareti sono in blocchi di cemento non intonacate o tinteggiate ed è presente solo impianto di illuminazione interno. La porta di accesso è in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/02/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2029
- Rilascio: 31/01/2029

L'unità immobiliare è utilizzata dal **** Omissis **** in base a contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 01/02/2025 e registrato il 04/02/2025 al n. 000166- serie 3X. Il contratto ha durata 4 anni quindi fino al 31/01/2029.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/02/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2029
- Rilascio: 31/01/2029

L'unità immobiliare è utilizzata dal **** Omissis **** in base a contratto di comodato ad uso gratuito stipulato il 01/02/2025 e registrato il 04/02/2025 al n. 000166- serie 3X. Il contratto ha durata 4 anni quindi fino al 31/01/2029.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

L'immobile risulta libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	24/03/2004	64759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/04/2004	4880	3135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	24/03/2004	64759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/04/2004	4880	3135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	24/03/2004	64759	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Mantova	01/04/2004	4880	3135
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	24/03/2004	64759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Mantova	01/04/2004	4880	3135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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.

Dalla ricerca presso archivio del Comune di Suzzara sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per costruzione complesso residenziale a 24 alloggi del 26/04/2000 n. 2000/0146 su richiesta della ditta
- Voltura di concessione edilizia 2000/0146 prot. 2475 del 25/01/2002 in cui cede la concessione a
- Rinnovo e variante a concessione edilizia n.2000/0146 per costruzione di complesso residenziale del 23/05/2003 n. 2003/0153 su richiesta di
- Agibilità prot. 1614 del 16/01/2004 n. 2003/0088 su richiesta di

Si segnala che l'immobile è conforme agli elaborati e gli impianti sono a norma di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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.

Dalla ricerca presso archivio del Comune di Suzzara sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per costruzione complesso residenziale a 24 alloggi del 26/04/2000 n. 2000/0146 su richiesta della ditta
- Voltura di concessione edilizia 2000/0146 prot. 2475 del 25/01/2002 in cui cede la concessione a
- Rinnovo e variante a concessione edilizia n.2000/0146 per costruzione di complesso residenziale del 23/05/2003 n. 2003/0153 su richiesta di
- Agibilità prot. 1614 del 16/01/2004 n. 2003/0088 su richiesta di

Si segnala che l'immobile è conforme agli elaborati e gli impianti sono a norma di legge.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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.

Dalla ricerca presso archivio del Comune di Suzzara sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per costruzione complesso residenziale a 24 alloggi del 26/04/2000 n. 2000/0146 su richiesta della ditta
- Voltura di concessione edilizia 2000/0146 prot. 2475 del 25/01/2002 in cui cede la concessione a
- Rinnovo e variante a concessione edilizia n.2000/0146 per costruzione di complesso residenziale del 23/05/2003 n. 2003/0153 su richiesta di
- Agibilità prot. 1614 del 16/01/2004 n. 2003/0088 su richiesta di

Si segnala che l'immobile è conforme agli elaborati e gli impianti sono a norma di legge.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

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.

Dalla ricerca presso archivio del Comune di Suzzara sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per costruzione complesso residenziale a 24 alloggi del 26/04/2000 n. 2000/0146 su richiesta della ditta
- Voltura di concessione edilizia 2000/0146 prot. 2475 del 25/01/2002 in cui cede la concessione a
- Rinnovo e variante a concessione edilizia n.2000/0146 per costruzione di complesso residenziale del 23/05/2003 n. 2003/0153 su richiesta di
- Agibilità prot. 1614 del 16/01/2004 n. 2003/0088 su richiesta di

Si segnala che l'immobile è conforme agli elaborati e gli impianti sono a norma di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Sono presenti spese condominiali insolute al 31/12/2025 per un importo pari € 6106,60. Non sono state deliberate spese straordinarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Sono presenti spese condominiali insolute al 31/12/2025 per un importo pari € 6106,60. Non sono state deliberate spese straordinarie.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Sono presenti spese condominiali insolute al 31/12/2025 per un importo pari € 6106,60. Non sono state deliberate spese straordinarie.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Sono presenti spese condominiali insolute al 31/12/2025 per un importo pari € 6106,60. Non sono state deliberate spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di appartamento ubicato al primo piano fuori terra all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di garage ubicato al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.500,00

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200,00
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	86,25 mq	800,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
Bene N° 2 - Garage Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	43,00 mq	500,00 €/mq	€ 21.500,00	100,00%	€ 21.500,00
Bene N° 3 - Cantina Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	0,40 mq	500,00 €/mq	€ 200,00	100,00%	€ 200,00
Bene N° 4 - Cantina Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4	0,40 mq	500,00 €/mq	€ 200,00	100,00%	€ 200,00
				Valore di stima:	€ 90.900,00

Valore di stima: € 90.900,00

Valore finale di stima: € 90.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marani Arnaldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipocatastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - contratto di comodato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di appartamento ubicato al primo piano fuori terra all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di garage ubicato al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 15, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4
Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dai documenti del P.G.T. del Comune di Viadana le unità immobiliari risultano interne all'ambito di "Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti" e normato dall'art. 16 del Piano delle Regole. La destinazione in uso attualmente (residenziale) è quindi compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore.

Prezzo base d'asta: € 90.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	86,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di appartamento ubicato al primo piano fuori terra all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di garage ubicato al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	0,40 mq

Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.
Descrizione:	Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Pasine 33/4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 890, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	0,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di cantina ubicata al piano interrato all'interno di un complesso condominiale composto da cinque palazzine sito in Strada Pasine nell'abitato di Suzzara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2024
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 21/07/2025
Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 01/03/2024

Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392

Importo: € 270.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PASINE 33/4

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 01/03/2024

Reg. gen. 2680 - Reg. part. 392

Importo: € 270.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/07/2025

Reg. gen. 10007 - Reg. part. 7028

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

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

Formalità a carico della procedura