

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 15/2026

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

LIQUIDATORE DOTT.SSA FRANCESCA FREDDI

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	04
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	05
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109		
- identificazione catastale.....	pag.	07
- intestatari.....	pag.	07
- confini.....	pag.	08
- inquadramento urbanistico.....	pag.	08
- descrizione.....	pag.	09
- certificazione energetica.....	pag.	10
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	10
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	11
- provenienze.....	pag.	12
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	13
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	13
- valore di mercato stimato.....	pag.	14
LOTTO 2 – Suzzara (MN) – via Montanara e Curtatone n. 109		
- identificazione catastale.....	pag.	15
- intestatari.....	pag.	15
- confini.....	pag.	15
- inquadramento urbanistico.....	pag.	16

- descrizione.....	pag.	17
- certificazione energetica.....	pag.	18
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	18
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	19
- provenienze.....	pag.	20
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	21
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	21
- valore di mercato stimato.....	pag.	21
LOTTO 3 – Suzzara (MN) – via Montanara e Curtatone n. 109		
- identificazione catastale.....	pag.	23
- intestatari.....	pag.	23
- confini.....	pag.	23
- inquadramento urbanistico.....	pag.	23
- descrizione.....	pag.	24
- certificazione energetica.....	pag.	26
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	26
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	26
- provenienze.....	pag.	27
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	28
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	28
- valore di mercato stimato.....	pag.	28
LOTTO 4 – Suzzara (MN) – via Solferino n. 18		
- identificazione catastale.....	pag.	29
- intestatari.....	pag.	30
- confini.....	pag.	30
- inquadramento urbanistico.....	pag.	30
- descrizione.....	pag.	31
- certificazione energetica.....	pag.	32
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	32
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	32
- provenienze.....	pag.	33
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	34
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	34
- valore di mercato stimato.....	pag.	35
LOTTO 5 – Suzzara (MN) – via Don Ostiano Babbini		
- identificazione catastale.....	pag.	36
- intestatari.....	pag.	36
- confini.....	pag.	36
- inquadramento urbanistico.....	pag.	36
- descrizione.....	pag.	37
- provenienze.....	pag.	38
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	39
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	39
- valore di mercato stimato.....	pag.	39
• 06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI		
- criteri di stima.....	pag.	41
- valutazione dei beni mobili.....	pag.	41

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59 (tel. +39 3351098485, e-mail gzunica@studiozunica.com, pec glauco.zunica@geopec.it), è stato nominato in qualità di Esperto Stimatore per assistere il Liquidatore Dott.ssa Francesca Freddi, nella procedura di Liquidazione Controllata **n. 15/2026**, assistito dall' Avv. Giuseppe Angiolillo del Foro di Mantova, al fine della determinazione del valore dei beni immobili e mobili di proprietà del Sig.

Assunte le opportune informazioni presso il Liquidatore Dott.ssa Francesca Freddi, presso il Sig. e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di Tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni immobili e mobili oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei beni immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti

presso il Comune di Suzzara (MN) che dalle informazioni fornite dal Sig.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni immobili oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che della stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore dei fabbricati oggetto di stima.

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;

- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità abitative ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Liquidatore ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà del Sig. Eliseo Daolio, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – unità immobiliare a destinazione abitazione con annessa porzione indivisa di autorimessa, il tutto sito a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione (appartamento) e della quota di 5/24 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa, site nel Comune di Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, attualmente censite al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara come segue:

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 72 mq. – rend. € 267,27 - via Curtatone e Montanara c.m. – piano 1;
- fg. 50 mapp.le 65 sub. 15 – cat. C/6 – cl. 1 – 138 mq. – sup. cat. 153 mq. – rend. € 156,80 - via Montanara e Curtatone n. 109 – piano T.

LOTTO 2 – unità immobiliare a destinazione abitazione con annessa porzione indivisa di autorimessa, il tutto sito a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione (appartamento) e della quota di 5/24 dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa, site nel Comune di Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, attualmente censite al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara come segue:

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 4 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 98 mq. – rend. € 296,96 - via Curtatone e Montanara c.m. – piano 1;
- fg. 50 mapp.le 65 sub. 16 – cat. C/6 – cl. 1 – 82 mq. – sup. cat. 91 mq. – rend. € 93,17 - via Montanara e Curtatone n. 109 – piano T.

LOTTO 3 – unità immobiliare a destinazione abitazione, sita a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109:

piena proprietà della quota indivisa di 2/4 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione (appartamento) sita nel Comune di Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara come segue:

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 9 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 72 mq. – rend. € 267,27 - via Curtatone e Montanara c.m. – piano 3.

LOTTO 4 – unità immobiliare a destinazione abitazione sita a Suzzara (MN) – via Solferino n. 18:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione sita nel Comune di Suzzara (MN), via Solferino n. 18, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara come segue:

- fg. 53 mapp.le 102 e mapp.le 103 graffati – cat. A/6 – cl. 2 – cons. 8,5 vani – sup. cat. 182 mq. – rend. € 197,54 - via Solferino n. 18 – piano PT – 1.

LOTTO 5 – terreno edificabile sito a Suzzara (MN) – via Don Ostiano Babbini:

piena proprietà della quota di 1/1 del terreno edificabile a destinazione residenziale, sito nel Comune di Suzzara (MN), via Don Ostiano Babbini con soprastante impianto costituito da antenna per telecomunicazioni; il terreno è identificato nell'attuale strumento urbanistico come ambito "ACb 05 – aree di completamento soggette a preventivo Piano Attuativo" e censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara come segue:

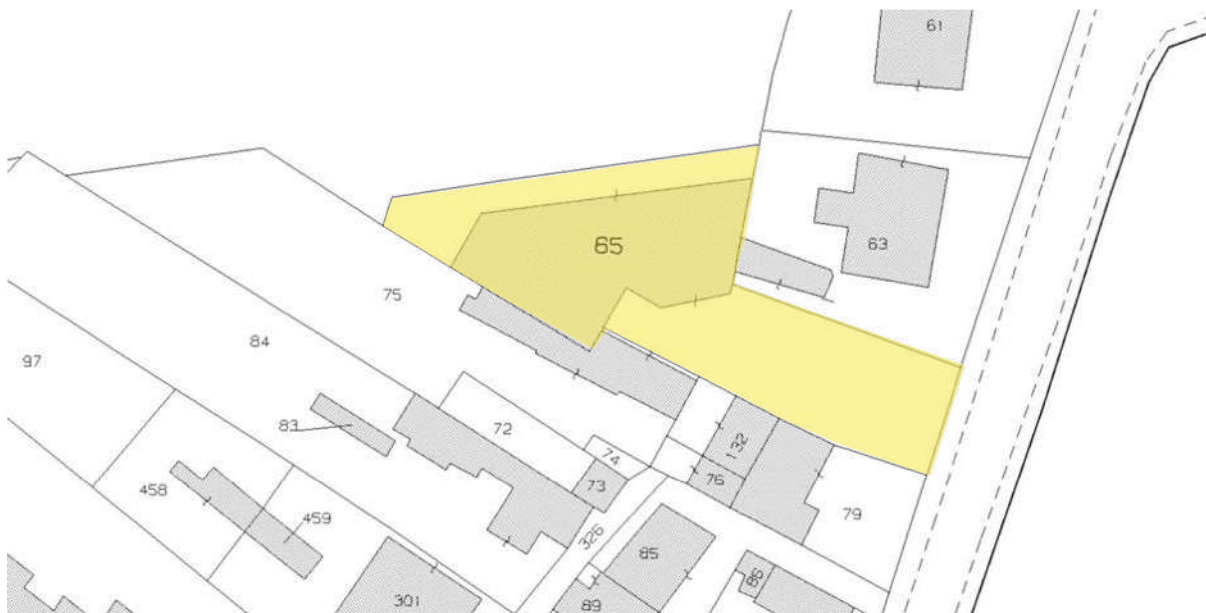
- fg. 53 mapp.le 105 – qual. seminativo – cl. 1 – sup. 3.420 mq. – R.D. € 38,66 – R.A. € 31,79.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO) CON ANNESSA PORZIONE INDIVISA DI AUTORIMESSA, sita a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n.

109:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 1 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 72 mq. – rend. € 267,27 - via Curtatone e Montanara c.m. – piano 1;
- fg. 50 mapp.le 65 sub. 15 – cat. C/6 – cl. 1 – 138 mq. – sup. cat. 153 mq. – rend. € 156,80 - via Montanara e Curtatone n. 109 – piano T.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà in merito al sub. 3;
- per la quota di 5/24 della piena proprietà in merito al sub. 15.

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

in merito all'abitazione posta al primo piano di cui al mapp.le 65 sub. 3 con vuoto su rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 65 altro sub., rag. mapp.le 65 sub. 14 (corridoio comune), rag. mapp.le 65 altro sub. e ancora rag. mapp.le 65 altro sub.; in merito alla porzione di autorimessa posta al piano terra di cui al mapp.le 65 sub. 15 con rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 65 sub. 14 (corridoio comune), rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 75.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T145786/2026 e planimetrie catastali del 24/02/1969 e del 26/02/20225 prot. MN0016409) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) in data 04/06/2026 prot. n. 0017222, gli immobili sopra descritti sorgono in ambito così identificato:

Destinazione Urbanistica:

- R3c tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.

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.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento con porzione di autorimessa posti al piano terra e primo del maggior fabbricato a cinque piani fuori terra posto in via Curtatone e Montanara nel Comune di Suzzara (MN).

L'intero immobile, così come oggi composto, è stato autorizzato da Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 e successive varianti.

L'unità residenziale, a cui si accede da ampio vano scala munito di ascensore con ingresso da cortile comune, dal punto di vista distributivo è costituita da ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, bagno e due camere da letto (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 67,00 mq.); inoltre l'abitazione è dotata di un ampio balcone (con una superficie lorda commerciale pari a 16,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo, in base a quanto riportato sul Collaudo Statico, è possibile evincere che le strutture verticali sono costituite "mura di tamponamento con foratoni pesanti della larghezza di cm 25" con elementi portanti (pilastri e travi) in calcestruzzo armato; "il vano scala è in aggetto di calcestruzzo armato ed i gradini sono incastrati alla parete verticale del vano ascensore"; i solai sono costituiti da "travetti in c.a. precompresso posti ad interasse di cm. 50 con interposto laterizio"; il tetto è formato da "tavelloni da cm. 6 di spessore ed aventi una lunghezza di cm. 100 posti su travetti prefabbricati", con sovrastante "manto impermeabilizzante con materiali speciali "Veral"".

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata. L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 3,00 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel

sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale posta sul balcone (marca "Euroterm – Maxter"), alimentata a gas metano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da radiatori collegati da tubazioni a vista; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di bassa qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione vetusta in ceramica tipo monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro singolo e sistema oscurante con tapparelle, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di porta non blindata.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle vetuste in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato ma con porzioni di intonaco in stato di degrado.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 1, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate alcune formazioni di muffe e porzioni di intonaco degradato.

L'abitazione è inoltre dotata di una quota dell'autorimessa posta al piano terra, che di fatto è possibile definire come autorimessa collettiva di condominio.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 12413 del 23/04/2026, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 intestato a _____ per
"costruzione casa di civile abitazione";
- Nulla Osta prot. n. UT/2225 del 20/04/1968 intestato a _____ per
"palazzina condominiale – progetto di variante";

- Nulla Osta prot. n. UT/4288 del 15/07/1968 intestato a _____ per *ampliamento in elevazione di fabbricato*”;
- Abitabilità del 26/02/1969 rilasciata a _____ a seguito di ispezione sanitaria e tecnica del 25/02/1969;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1997/0445, prot. n. 21476 del 03/07/1997 intestata a “rag. _____, amministratore dell'immobile denominato Condominio _____ per lavori di manutenzione straordinaria (*“sistemazione copertura, intonaco facciata, parapetti balconi ecc.”*).

Conformità edilizia e catastale:

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. la distribuzione delle pareti interne dell'abitazione risulta differente da quanto rappresentato negli elaborati di progetto;
 - b. la dimensione e/o posizione di alcune aperture finestrate risulta differente da quanto rappresentato negli elaborati di progetto;
 - c. al piano terra mancano alcune partizioni che nel progetto originale delimitavano le autorimesse;
 - d. il numero e la posizione dei pilastri risulta differente rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto sia nell'abitazione che nell'autorimessa.

Giova precisare che quanto riportato sull'elaborato di progetto in variante reperito in fase di accesso atti rappresenta esclusivamente un piano “tipo” per tutti gli appartamenti; inoltre si precisa che la scala e il corridoio comuni risultano avere andamento differente rispetto a quanto autorizzato.

Lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 5.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatti salvi maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale del sub. 3 – abitazione), presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara del 24/02/1969, la stessa risulta difforme per i seguenti elementi:
 - a. la distribuzione delle pareti interne dell'abitazione risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale;

- b. la dimensione e/o posizione di alcune aperture finestrate risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- c. la lunghezza del balcone risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa che sarà inoltre necessario la predisposizione di un elaborato planimetrico, attualmente non presente in banca dati.

In merito alla planimetria catastale del sub. 15 – autorimessa del 26/02/20225 prot. MN0016409, la stessa risulta conforme.

Provenienze:

in merito al mapp.le 65 sub. 3

- i. da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di _____ per titoli antecedenti l'01/01/1962;
- ii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 07/09/2001 al n. 72 vol. 389, ivi trascritta in data 07/05/2002 ai nn. 5667/3526, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), gli immobili in oggetto passarono ai nipoti _____, come sopra generalizzato, ed _____ come sopra generalizzata, in ragione di un mezzo ciascuno;
- iii. in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, gli immobili in oggetto passarono a _____ (in regime di separazione dei beni).

in merito al mapp.le 65 sub. 15

- i. da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di _____, quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 3/24, in forza di atto in data 03/07/1974 n. 40436 di rep. Notaio Fiaccadori, trascritto a Mantova in data 06/08/1974 ai nn. 4986/3743, e _____, quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 6/24, in forza di atto di divisione in data 06/12/1958 nn. 8383/2742 di rep. e racc. Notaio Giuseppe Veneri, trascritto a Mantova in data 29/12/1958 ai nn. 6825/5028;
- ii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 26/11/1999 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 08/03/2012 al n. 601 vol. 9990, ivi trascritta in data 13/04/2012 ai nn. 3982/2894; accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4755/3446), il diritto di piena proprietà della quota indivisa di _____

- 6/48 degli immobili in oggetto passò ai figli _____ come sopra generalizzato, ed _____, in ragione di un mezzo ciascuno;
- iii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Suzzara (MN) il 09/03/2012 al n. 81 vol. 9990, ivi trascritta in data 16/04/2012 ai nn. 6048/2948, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 12/48 degli immobili in oggetto passò ai nipoti _____ come sopra generalizzato, ed _____ come sopra generalizzata, in ragione di un mezzo ciascuno;
- iv. in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, l'immobile in oggetto passò a _____ (in regime di separazione dei beni) quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 12/48 (=6/24).
- Si precisa che con atto di compravendita in data 02/09/2015 nn. 33585/15895 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 09/09/2015 ai nn. 8569/5915, _____ vendette a _____ il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/24 dell'originario mapp. 65 sub. 1 (ora subb. 15 e 16).

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 25.09.2015 ai nn. 9080/1400 per € 800.000,00, a favore di Fontanesi Antonia, nata a Mantova il 30.06.1967, contro _____, a garanzia della somma di € 800.000,00, in forza di sentenza in data 24.06.2013 n. 1643/13 di rep. Tribunale di Mantova; annotata di rettifica in data 22.12.2016 ai nn. 14166/2485 e annotata di riduzione somma in data 18.01.2022 ai nn. 402/40;
- ii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4462/633 per € 13.070,00, a favore di " _____ contro _____, a garanzia della somma di € 8.707,40 in forza di Decreto Ingiuntivo in data 29.01.2023 n. 85 di rep. Tribunale di Mantova;
- iii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4463/634 per € 12.600,00, a favore di _____ contro, _____ tra l'altro, _____ a garanzia della somma di € 8.342,15, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 13.02.2023 n. 152 di rep. Tribunale di Mantova;
- iv. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 31.03.2025 ai nn. 3911/705 per € 23.000,00, a favore di _____, contro, _____ a garanzia della somma di € 15.400,00, in forza di verbale di conciliazione in data 20.02.2024 n. 246 di rep. Organismo di Mediazione Forense di Mantova;
- v. sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta a Mantova in data 09.04.2026 ai nn. 4529/3276 (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 risulta in possesso del Sig.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

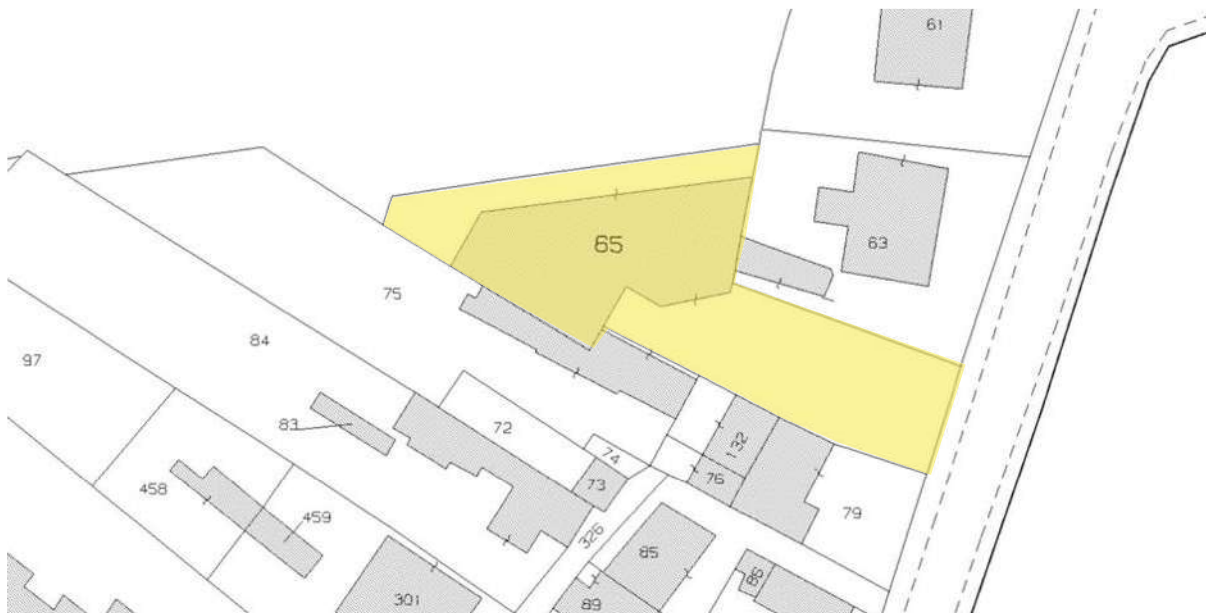
Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2025, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 1 Appartamento, Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
appartamento primo piano - sub. 3 mq.	67,00	1,00 mq.	67,00
balcone mq.	16,00	0,25 mq.	4,00
sup. totale ragguagliata mq.			71,00
Valore stimato (arrotondato)			mq. 71,00 x € 700,00 = € 50.000,00
Valore quota di 5/24 sub. 15 (arrotondato)			€ 2.000,00
Svalutazione per difformità urbanistiche			-€ 5.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)			-€ 5.000,00
Valore totale stimato			€ 42.000,00
(euro quarantaduemila/00)			

LOTTO 2

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO) CON ANNESSA PORZIONE INDIVISA DI AUTORIMESSA, sita a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 2 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 4 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 98 mq. – rend. € 296,96 – via Curtatone e Montanara c.m. – piano 1;
- fg. 50 mapp.le 65 sub. 16 – cat. C/6 – cl. 1 – 82 mq. – sup. cat. 91 mq. – rend. € 93,17 – via Montanara e Curtatone n. 109 – piano T.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà in merito al sub. 4;
- _____ per la quota di 5/24 della piena proprietà in merito al sub. 16.

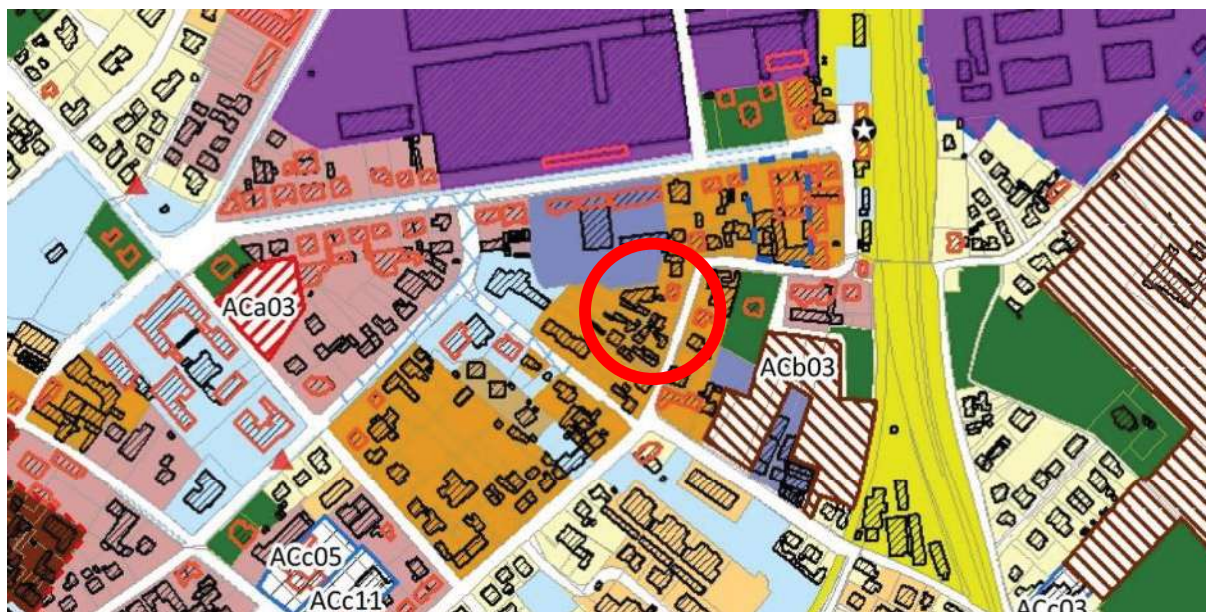
Confini in senso N.E.S.O.:

in merito all'abitazione posta al primo piano di cui al mapp.le 65 sub. 4 con vuoto su rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 63, vuoto su rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 65 sub. 14 (vano scala e corridoio comune) e rag. mapp.le 65 altro sub.; in merito alla porzione di autorimessa posta al piano terra di cui al mapp.le

65 sub. 16 con rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 63, rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 65 sub. 14 (locale contatori, corridoio comune e locale tecnico).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T145786/2026 e planimetrie catastali del 24/02/1969 e del 26/02/20225 prot. MN0016409) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) in data 04/06/2026 prot. n. 0017222, gli immobili sopra descritti sorgono in ambito così identificato:

Destinazione Urbanistica:

- R3c tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.

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.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento con porzione di autorimessa posti al piano terra e primo del maggior fabbricato a cinque piani fuori terra posto in via Curtatone e Montanara, nel Comune di Suzzara (MN).

L'intero immobile, così come oggi composto, è stato autorizzato da Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 e successive varianti.

L'unità residenziale, a cui si accede da ampio vano scala munito di ascensore con ingresso da cortile comune, dal punto di vista distributivo è costituita da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere da letto (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 93,00 mq.); inoltre l'abitazione è dotata di due balconi (con una superficie lorda commerciale pari a 17,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo, in base a quanto riportato sul Collaudo Statico, è possibile evincere che le strutture verticali sono costituite *"murature di tamponamento con foratoni pesanti della larghezza di cm 25"* con elementi portanti (pilastri e travi) in calcestruzzo armato; *"il vano scala è in aggetto di calcestruzzo armato ed i gradini sono incastrati alla parete verticale del vano ascensore"*; i solai sono costituiti da *"travetti in c.a. precompresso posti ad interasse di cm. 50 con interposto laterizio"*; il tetto è formato da *"tavelloni da cm. 6 di spessore ed aventi una lunghezza di cm. 100 posti su travetti prefabbricati"*, con sovrastante *"manto impermeabilizzante con materiali speciali Veral"*.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata. L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 3,00 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale posta sul balcone (marca "Euroterm - Maxter"), alimentata a gas metano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da radiatori collegati da tubazioni a vista; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di bassa qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione vetusta in ceramica tipo monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro singolo e sistema oscurante con tapparelle, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di porta non blindata.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle vetuste in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato ma con porzioni di intonaco in stato di degrado.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 2, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate alcune formazioni di muffe e porzioni di intonaco degradato.

L'abitazione è inoltre dotata di una quota dell'autorimessa posta al piano terra, che di fatto è possibile definire come autorimessa collettiva di condominio.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 12413 del 23/04/2026, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 intestato a _____ per
"costruzione casa di civile abitazione";
- Nulla Osta prot. n. UT/2225 del 20/04/1968 intestato a _____ per
"palazzina condominiale – progetto di variante";
- Nulla Osta prot. n. UT/4288 del 15/07/1968 intestato a _____ per
"ampliamento in elevazione di fabbricato";
- Abitabilità del 26/02/1969 rilasciata a _____ a seguito di ispezione
sanitaria e tecnica del 25/02/1969;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1997/0445, prot. n. 21476 del 03/07/1997 intestata a "rag.
amministratore dell'immobile denominato _____" per

lavori di manutenzione straordinaria (*"sistemazione copertura, intonaco facciata, parapetti balconi ecc."*).

Conformità edilizia e catastale:

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. la distribuzione delle pareti interne dell'abitazione risulta differente da quanto rappresentato negli elaborati di progetto, in particolar modo nella zona ripostiglio che risulta più piccola a vantaggio dell'adiacente camera da letto;
 - b. la zona cucina ha dimensioni maggiori a discapito della scala comune rispetto da quanto rappresentato negli elaborati di progetto;
 - c. la dimensione e/o posizione di alcune aperture finestrate risulta differente da quanto rappresentato negli elaborati di progetto;
 - d. al piano terra mancano alcune partizioni che nel progetto originale delimitavano le autorimesse;
 - e. il numero e la posizione dei pilastri risulta differente rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto sia nell'abitazione che nell'autorimessa.

Giova precisare che quanto riportato sull'elaborato di progetto in variante reperito in fase di accesso atti rappresenta esclusivamente un piano "tipo" per tutti gli appartamenti; inoltre si precisa che la scala e il corridoio comuni risultano avere andamento differente rispetto a quanto autorizzato.

Lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 10.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatti salvi maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara del del 24/02/1969, le stesse risultano difformi per i seguenti punti:
 - a. la distribuzione delle pareti interne dell'abitazione risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale;
 - b. la porta di accesso al soggiorno risulta di dimensioni differenti da quanto rappresentato nella planimetria catastale;

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla

predisposizione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa che sarà inoltre necessario la predisposizione di un elaborato planimetrico, attualmente non presente in banca dati.

In merito alla planimetria catastale del sub. 16 – autorimessa del 26/02/20225 prot. MN0016409, la stessa risulta conforme.

Provenienze:

in merito al mapp.le 65 sub. 4

- i. da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di _____ per titoli antecedenti l'01/01/1962;
- ii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 07/09/2001 al n. 72 vol. 389, ivi trascritta in data 07/05/2002 ai nn. 5667/3526, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), gli immobili in oggetto passarono ai nipoti _____ come sopra generalizzato, ed _____ come sopra generalizzata, in ragione di un mezzo ciascuno;
- iii. in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, gli immobili in oggetto passarono a _____ (in regime di separazione dei beni).

in merito al mapp.le 65 sub. 16

- i. da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di _____ quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 3/24, in forza di atto in data 03/07/1974 n. 40436 di rep. Notaio Fiaccadori, trascritto a Mantova in data 06/08/1974 ai nn. 4986/3743, e _____ quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 6/24, in forza di atto di divisione in data 06/12/1958 nn. 8383/2742 di rep. e racc. Notaio Giuseppe Veneri, trascritto a Mantova in data 29/12/1958 ai nn. 6825/5028;
- ii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 26/11/1999 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 08/03/2012 al n. 601 vol. 9990, ivi trascritta in data 13/04/2012 ai nn. 3982/2894; accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4755/3446), il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 6/48 degli immobili in oggetto passò ai figli _____ come sopra generalizzato, ed _____ in ragione di un mezzo ciascuno;
- iii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Suzzara (MN) il 09/03/2012 al n. 81 vol. 9990, ivi trascritta in data 16/04/2012 ai nn. 6048/2948, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 12/48 degli immobili in oggetto passò ai nipoti _____ come sopra

generalizzato, ed _____, come sopra generalizzata, in ragione di un mezzo ciascuno;

- iv. in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, l'immobile in oggetto passò a _____ (in regime di separazione dei beni) quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 12/48 (=6/24).

Si precisa che con atto di compravendita in data 02/09/2015 nn. 33585/15895 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 09/09/2015 ai nn. 8569/5915, _____ il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/24 dell'originario mapp. 65 sub. 1 (ora subb. 15 e 16).

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 25.09.2015 ai nn. 9080/1400 per € 800.000,00, a favore di Fontanesi Antonia, nata a Mantova il 30.06.1967, contro _____ a garanzia della somma di € 800.000,00, in forza di sentenza in data 24.06.2013 n. 1643/13 di rep. Tribunale di Mantova; annotata di rettifica in data 22.12.2016 ai nn. 14166/2485 e annotata di riduzione somma in data 18.01.2022 ai nn. 402/40;
- ii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4462/633 per € 13.070,00, a favore di _____ contro _____ a garanzia della somma di € 8.707,40 in forza di Decreto Ingiuntivo in data 29.01.2023 n. 85 di rep. Tribunale di Mantova;
- iii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4463/634 per € 12.600,00, a favore di _____ contro, tra l'altro, _____ a garanzia della somma di € 8.342,15, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 13.02.2023 n. 152 di rep. Tribunale di Mantova;
- iv. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 31.03.2025 ai nn. 3911/705 per € 23.000,00, a favore di _____, contro, _____, a garanzia della somma di € 15.400,00, in forza di verbale di conciliazione in data 20.02.2024 n. 246 di rep. Organismo di Mediazione Forense di Mantova;
- v. sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta a Mantova in data 09.04.2026 ai nn. 4529/3276 (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 risulta in possesso del Sig.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

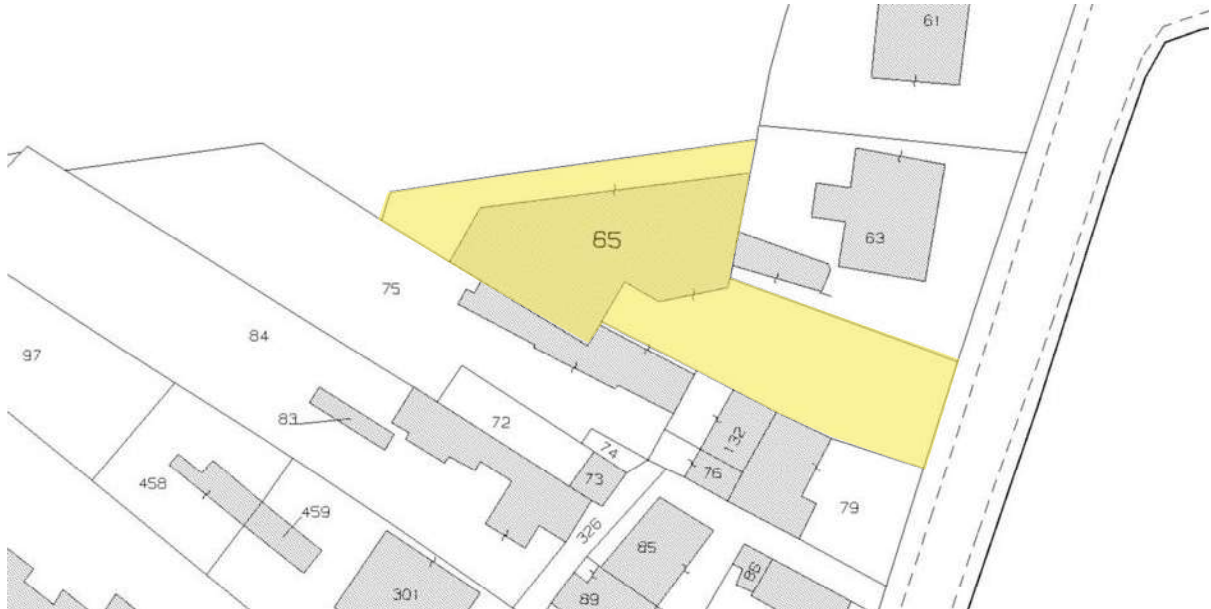
Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2025, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 2 Appartamento, Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
appartamento primo piano - sub. 4 mq.	93,00	1,00 mq.	93,00
balcone mq.	17,00	0,25 mq.	4,25
sup. totale ragguagliata mq.			97,25
Valore stimato (arrotondato)		mq. 97,25 x € 700,00 = € 68.000,00	
Valore quota di 5/24 sub. 16 (arrotondato)		€ 2.000,00	
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 10.000,00	
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 6.000,00	
Valore totale stimato		€ 54.000,00	
(euro cinquantaquattromila/00)			

LOTTO 3

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO) sita a Suzzara (MN) – via Curtatone e Montanara n. 109:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 3 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 50 mapp.le 65 sub. 9 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 72 mq. – rend. 267,27 – via Curtatone e Montanara c.m. – piano 3.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestato a:

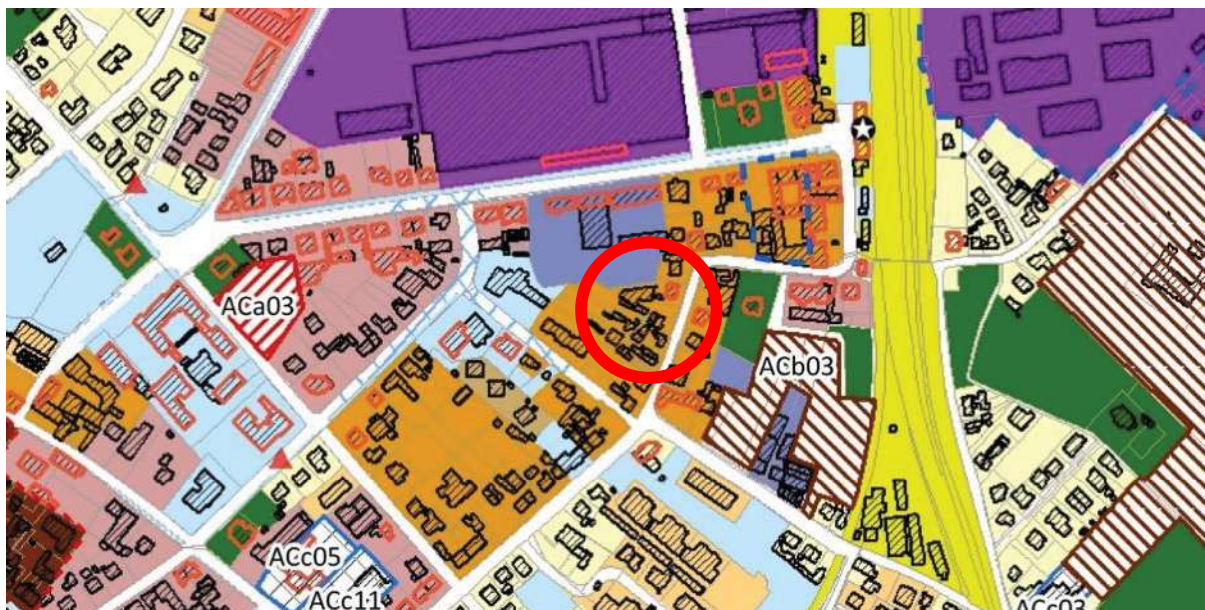
- per la quota di 2/4 della piena proprietà.

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

in merito all'abitazione posta al terzo piano di cui al mapp.le 65 sub. 9 con vuoto su rag. mapp.le 65 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 65 altro sub., rag. mapp.le 65 sub. 14 (corridoio comune), rag. mapp.le 65 altro sub. e ancora rag. mapp.le 65 altro sub.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T145786/2026 e planimetrie catastali del 24/02/1969) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) in data 04/06/2026 prot. n. 0017222, gli immobili sopra descritti sorgono in ambito così identificato:

Destinazione Urbanistica:

- R3c tessuto a corona della città storica caratterizzato da ampi lotti ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo.

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.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento posto al piano terzo del maggior fabbricato a cinque piani fuori terra posto su via Curtatone e

Montanara, nel Comune di Suzzara (MN).

L'intero immobile, così come oggi composto, è stato autorizzato da Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 e successive varianti.

L'unità residenziale, a cui si accede da ampio vano scala munito di ascensore con ingresso da cortile comune, dal punto di vista distributivo è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 67,00 mq.); inoltre l'abitazione è dotata di un ampio balcone (con una superficie lorda commerciale pari a 16,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo, in base a quanto riportato sul Collaudo Statico, è possibile evincere che le strutture verticali sono costituite *"muraure di tamponamento con foratoni pesanti della larghezza di cm 25"* con elementi portanti (pilastri e travi) in calcestruzzo armato; *"il vano scala è in aggetto di calcestruzzo armato ed i gradini sono incastrati alla parete verticale del vano ascensore"*; i solai sono costituiti da *"travetti in c.a. precompresso posti ad interasse di cm. 50 con interposto laterizio"*; il tetto è formato da *"tavelloni da cm. 6 di spessore ed aventi una lunghezza di cm. 100 posti su travetti prefabbricati"*, con sovrastante *"manto impermeabilizzante con materiali speciali "Veral"™"*.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame o materiale simile.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 3,00 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale posta sul balcone (marca "Euroterm – Maxter"), alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da radiatori collegati da tubazioni a vista; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia, con dotazione completa in ogni locale e frutti di bassa qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione vetusta in ceramica tipo monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro singolo e sistema oscurante con tapparelle, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di porta non blindata.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle vetuste in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato ma con porzioni di intonaco in stato di degrado.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 3, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate alcune formazioni di muffe e porzioni di intonaco degradato.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 3 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 12413 del 23/04/2026, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Nulla Osta prot. n. UT/3691 del 08/06/1967 intestato a _____ per
"costruzione casa di civile abitazione";
- Nulla Osta prot. n. UT/2225 del 20/04/1968 intestato a _____ per
"palazzina condominiale – progetto di variante";
- Nulla Osta prot. n. UT/4288 del 15/07/1968 intestato a _____ per
"ampliamento in elevazione di fabbricato";
- Abitabilità del 26/02/1969 rilasciata a _____ a seguito di ispezione
sanitaria e tecnica del 25/02/1969;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1997/0445, prot. n. 21476 del 03/07/1997 intestata a "rag.
_____ [...] amministratore dell'immobile denominato _____
per lavori di manutenzione straordinaria ("sistemazione copertura, intonaco facciata,
parapetti balconi ecc.")".

Conformità edilizia e catastale:

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. si sono riscontrate differenze nella disposizione di alcune divisorie interne;
 - b. il numero e la posizione dei pilastri risulta differente rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto.

Giova precisare che quanto riportato sull'elaborato di progetto in variante reperito in fase di accesso atti rappresenta esclusivamente un piano "tipo" per tutti gli appartamenti; inoltre si precisa che la scala e il corridoio comuni risultano avere andamento differente rispetto a quanto autorizzato.

Lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano emendabili mediante richiesta di

adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 5.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatti salvi maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara del 24.02.1969, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:
 - a. la distribuzione delle pareti interne dell'abitazione risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale;
 - b. la lunghezza del balcone risulta differente da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa che sarà inoltre necessario la predisposizione di un elaborato planimetrico, attualmente non presente in banca dati.

Provenienze:

- i. da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di _____
e _____ in virtù di
compravendita in data 03/07/1974 n. 40436 di rep. Notaio Fiaccadori, trascritto a
Mantova in data 06/08/1974 ai nn. 4986/3743;
- ii. in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 26/11/1999
(dichiarazione di successione registrata a Mantova il 25/05/2000 al n. 33 vol. 1305, ivi
trascritta in data 16/10/2001 ai nn. 12713/8404; accettazione tacita trascritta a
Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4755/3446), il diritto di piena proprietà della quota
indivisa di un mezzo dell'immobile in oggetto passò ai figli _____ come sopra
generalizzato, ed _____ come sopra generalizzata, in ragione di un mezzo
ciascuno;
- iii. in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio
Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, il diritto di
piena proprietà della quota indivisa di 2/4 dell'immobile in oggetto passò a
(in regime di separazione dei beni).

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4462/633 per € 13.070,00, a favore di _____, contro _____ a garanzia della somma di € 8.707,40 in forza di Decreto Ingiuntivo in data 29.01.2023 n. 85 di rep. Tribunale di Mantova;
- ii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4463/634 per € 12.600,00, a favore di _____, contro, _____, tra l'altro, _____, a garanzia della somma di € 8.342,15, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 13.02.2023 n. 152 di rep. Tribunale di Mantova;
- iii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 31.03.2025 ai nn. 3911/705 per € 23.000,00, a favore di _____, contro, _____ a garanzia della somma di € 15.400,00, in forza di verbale di conciliazione in data 20.02.2024 n. 246 di rep. Organismo di Mediazione Forense di Mantova;
- iv. sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta a Mantova in data 09.04.2026 ai nn. 4529/3276. (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 3 risulta in possesso del Sig. _____

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2025, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione

economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 3 Appartamento, Suzzara (MN), via Curtatone e Montanara n. 109	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
appartamento perzo pino - sub. 9 mq.	67,00	1,00 mq.	67,00
balcone mq.	16,00	0,25 mq.	4,00
sup. totale ragguagliata mq.			71,00
Valore stimato (arrotondato)			mq. 71,00 x € 700,00 = € 49.000,00
Svalutazione per difformità urbanistiche			-€ 5.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)			-€ 5.000,00
Valore totale stimato			€ 39.000,00
(euro trentanovemila/00)			

Al fini di pervenire al corretto valore della quota di 1/2, al valore di stima della quota intera € 39.000,00 come sopra calcolato, si è operata una svalutazione tenuto conto della scarsa appetibilità della quota indivisa del bene immobile, ottenendo il valore di seguito indicato:
Valore di stima della quota indivisa di 1/2: € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento,00).

LOTTO 4

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE sita a Suzzara (MN) – via Solferino n. 18:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 4 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 102 e mapp.le 103 graffiati – cat. A/6 – cl. 2 – cons. 8,5 vani – sup. cat. 182 mq. – rend. 197,54 - via Solferino n. 18 – piano PT – 1.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestato a:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

in merito all'unità immobiliare nel suo insieme cui al mapp.le 102 e mapp.le 103 graffiati con via Solferino con oltre rag. mapp.le 61, rag. mapp.le 105, ancora rag. mapp.le 105 e rag. mapp.le 100.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T145305/2026 e planimetrie catastali del 29/10/1939) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) in data 04.06.2026 prot. n. 0017225, l'immobile sopra descritto sorge in ambito così identificato:

Destinazione Urbanistica:

- R3a tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliare, piccoli e medi lotti.

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
- ricadente nell'area di crisi idraulica.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da immobile di due piani fuori terra posto su via Solferino, nel Comune di Suzzara (MN); l'abitazione sorge in fregio a via Solferino e in prossimità della linea ferroviaria.

L'unità immobiliare, a cui si accede da area cortiva esclusiva, dal punto di vista distributivo è costituita al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, latrina (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 81,00 mq.), al piano primo da tre camere, bagno e un locale di sgombero (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 77,00 mq.); inoltre l'abitazione è dotata di alcuni locali accessori quali ripostiglio, cantina e pollaio (con una superficie commerciale pari a 43,00 mq.) e di un portico (con una superficie lorda commerciale pari a circa 16,00 mq.); infine l'unità dispone di un'area cortiva esclusiva (con una superficie lorda commerciale pari a circa 240,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture verticali dell'intero immobile siano composte da muratura portante in laterizio e che le strutture orizzontali siano costituite da solai con struttura lignea; la copertura del fabbricato risulta avere struttura a falde con sovrastante manto di copertura in coppi.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame o materiale simile.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 2,64 ml. per i locali posti al piano terra e 2,93 ml. per il piano primo, mentre i locali accessori presentano altezza pari a circa 2,25 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel

sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia (marca Immergas) posta all'interno del locale cucina, alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da radiatori; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia, con frutti di bassa qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di basso livello in quanto l'abitazione ha porzioni di pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile e altre porzioni in battuto di cemento. I serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro singolo e sistema oscurante con oscuri, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di porta in legno non blindata.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate, alcune di colore bianco, altre con colori pastello a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato ma con porzioni scrostate.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 4, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate presenza di muffe, alcune infiltrazioni con porzioni di intonaco scrostato sia all'interno che all'esterno.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 12413 del 23/04/2026, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Autorizzazione n. 675/91, prot. n. UT/24926 del 05/10/1991 intestato a "Daolio dott. Alfredo" per *"opere di manutenzione straordinaria in fabbricato di civile abitazione"*.

Conformità edilizia e catastale:

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN) sopra

riportata e la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara del 29.10.1939, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. è presente un locale wc al piano terra non riportato nelle planimetrie;
- b. nel locale dispensa è presente un'apertura finestrata non presente in planimetria;
- c. la distribuzione delle pareti interne del primo piano risulta differente da quanto rappresentato in planimetria;
- d. è presente un manufatto di tipo leggero (baracca) esterna posta a ridosso del ripostiglio.

Lo scrivente ritiene che le difformità di cui ai punti "a.", "b." e "c." siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore; mentre per la difformità di cui al punto "d." lo scrivente ritiene che tale manufatto debba essere rimosso.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 10.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatti salvi maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara del 29.10.1939, le stesse risultano difformi per i seguenti punti:
 - a. è presenza di un locale wc al piano terra non riportato nelle planimetrie;
 - b. nel locale dispensa è presente un'apertura finestrata non presente in planimetria;
 - c. la distribuzione delle pareti interne del primo piano risulta differente da quanto rappresentato in planimetria;
 - d. è presenza un manufatto di tipo leggero (baracca) esterna posta a ridosso del ripostiglio.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa che sarà inoltre necessario la predisposizione di un elaborato planimetrico, attualmente non presente in banca dati.

Provenienze:

- i. da oltre il ventennio di proprietà della sig.ra _____, e del sig. _____ per titoli antecedenti il 01/01/1962;
- ii. quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di un mezzo, in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 26/11/1999

(dichiarazione di successione registrata a Mantova il 25/05/2000 al n. 33 vol. 1305, ivi trascritta in data 16/10/2001 ai nn. 12713/8404; accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4755/3446), di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____

- iii. quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2, in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 07/09/2001 al n. 72 vol. 389, ivi trascritta in data 07/05/2002 ai nn. 5667/3526, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), di proprietà del sig. _____ e della _____

(si precisa che nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato il mapp. 103 ma solo il mapp. 102 al quale lo stesso risulta graffato);

- iv. quanto al diritto di piena proprietà, in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, proprietà del sig. _____ (in regime di separazione dei beni).

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 25.09.2015 ai nn. 9080/1400 per € 800.000,00, a favore di Fontanesi Antonia, nata a Mantova il 30.06.1967, contrc _____ a garanzia della somma di € 800.000,00, in forza di sentenza in data 24.06.2013 n. 1643/13 di rep. Tribunale di Mantova; annotata di rettifica in data 22.12.2016 ai nn. 14166/2485 e annotata di riduzione somma in data 18.01.2022 ai nn. 402/40;
- ii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4462/633 per € 13.070,00, a favore di _____ contro _____ a garanzia della somma di € 8.707,40 in forza di Decreto Ingiuntivo in data 29.01.2023 n. 85 di rep. Tribunale di Mantova;
- iii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4463/634 per € 12.600,00, a favore di _____ contro, _____ tra l'altro, _____, a garanzia della somma di € 8.342,15, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 13.02.2023 n. 152 di rep. Tribunale di Mantova;
- iv. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 31.03.2025 ai nn. 3911/705 per € 23.000,00, a favore di _____, contro, _____, a garanzia della somma di € 15.400,00, in forza di verbale di conciliazione in data 20.02.2024 n. 246 di rep. Organismo di Mediazione Forense di Mantova;
- v. sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta a Mantova in data 09.04.2026 ai nn. 4529/3276. (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 risulta in possesso del Sig. _____ con _____

Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato presso Agenzia delle Entrate di Mantova il 17.03.2017 al n. 2300 serie 3T.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

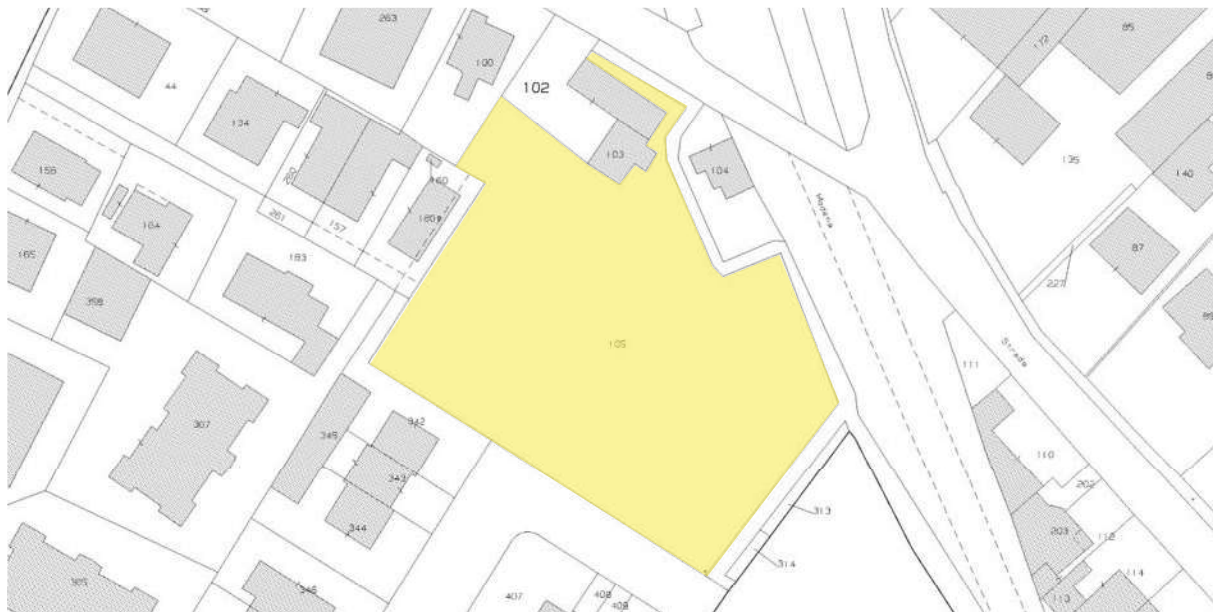
Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2025, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 4 Abitazione, Suzzara (MN), via Solferino n. 18		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
abitazione piano terra	mq.	81,00	1,00	mq. 81,00
abitazione primo piano	mq.	77,00	1,00	mq. 77,00
locale accessori (cantina/ripostiglio)	mq.	43,00	0,50	mq. 21,50
portico	mq.	16,00	0,25	mq. 4,00
area cortiva mapp.le 120	mq.	240,00	0,05	mq. 12,00
sup. totale ragguagliata		mq.		195,50
Valore stimato (arrotondato)		mq. 195,50 x € 450,00 = € 88.000,00		
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 10.000,00		
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 8.000,00		
Valore totale stimato		€ 70.000,00		
(euro settantamila/00)				

LOTTO 5

TERRENO EDIFICABILE sito a Suzzara (MN) – via Don Ostiano Babbini:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 5 risulta censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 105 – qual. seminativo – cl. 1 – sup. 3.420 mq. – R.D. € 38,66 – R.A. € 31,79.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestato a:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

in merito all'unità immobiliare di cui al mapp.le 105 con rag. mapp.le 102 e mapp.le 103 graffati, canale con oltre via Solferino, ancora canale con oltre rag. mapp.le 104, canale con oltre ferrovia, ancora canale con oltre rag. mapp.li 313 e 314, via Don Ostiano Babbini, rag. mapp.le 342, rag. mapp.li 180 e 100.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T145305/2026 e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) in data 04.06.2026 prot. n. 0017225 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito così identificato:

Destinazione Urbanistica:

- R3a tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliare, piccoli e medi lotti
- Acb05 area di completamento soggetta a preventivo piano attuativo.

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
- ricadente nell'area di crisi idraulica.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale con soprastante impianto costituito da antenna per telecomunicazioni posto su via Don Ostiano Babbini, nel Comune di Suzzara (MN).

L'area risulta individuata catastalmente così come oggi visibile dall'impianto meccanografico del 1975.

Il terreno sorge in adiacenza all'immobile descritto in precedenza come LOTTO 4, in una zona caratterizzata da edifici di tipo residenziale plurifamigliare.

Dal punto di vista orografico il terreno, che attualmente appare occupato da una folta vegetazione di alberi ad alto fusto e arbusti in parte piantumati e in parte spontanei, risulta avere un andamento pianeggiante; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire pessimo, con presenza di una folta vegetazione spontanea. L'area risulta parzialmente delimitata da recinzione, talvolta in pessimo stato conservativo.

Nell'angolo sud-est del lotto, in fregio a via Don Ostiano Babbini, è installata un'antenna per le telecomunicazioni; l'area di pertinenza di tale impianto risulta recintata con un'estensione pari a circa 50 mq.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Provenienze:

- i. da oltre il ventennio di proprietà della sig.ra _____, e del sig. _____ per titoli antecedenti il 01/01/1962;
- ii. quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di un mezzo, in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 26/11/1999 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 25/05/2000 al n. 33 vol. 1305, ivi trascritta in data 16/10/2001 ai nn. 12713/8404; accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4755/3446), di proprietà del sig. _____ e della sig.ra _____.
- iii. quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in virtù di successione ex lege in morte di _____ apertasi in data 11/03/2001 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 07/09/2001 al n. 72 vol. 389, ivi trascritta in data 07/05/2002 ai nn. 5667/3526, accettazione tacita trascritta a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4756/3447), di proprietà del sig. _____.

- iv. quanto al diritto di piena proprietà, in virtù di atto di divisione in data 17/04/2012 nn. 32525/15075 di rep. e racc. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 10/05/2012 ai nn. 4757/3448, di proprietà del sig. (in regime di separazione dei beni).

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 25.09.2015 ai nn. 9080/1400 per € 800.000,00, a favore di Fontanesi Antonia, nata a Mantova il 30.06.1967, contro a garanzia della somma di € 800.000,00, in forza di sentenza in data 24.06.2013 n. 1643/13 di rep. Tribunale di Mantova; annotata di rettifica in data 22.12.2016 ai nn. 14166/2485 e annotata di riduzione somma in data 18.01.2022 ai nn. 402/40;
- ii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4462/633 per € 13.070,00, a favore di " contro a garanzia della somma di € 8.707,40 in forza di Decreto Ingiuntivo in data 29.01.2023 n. 85 di rep. Tribunale di Mantova;
- iii. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 18.04.2023 ai nn. 4463/634 per € 12.600,00, a favore di contro, tra l'altro, a garanzia della somma di € 8.342,15, in forza di Decreto Ingiuntivo in data 13.02.2023 n. 152 di rep. Tribunale di Mantova;
- iv. Ipoteca Giudiziale iscritta a Mantova in data 31.03.2025 ai nn. 3911/705 per € 23.000,00, a favore di contro, a garanzia della somma di € 15.400,00, in forza di verbale di conciliazione in data 20.02.2024 n. 246 di rep. Organismo di Mediazione Forense di Mantova;
- v. sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta a Mantova in data 09.04.2026 ai nn. 4529/3276. (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 5 risulta in possesso del Sig. ad eccezione della porzione di terreno (circa 50,00 mq) su cui insiste l'antenna per le telecomunicazioni che risulta gravata da Contratto di Locazione ad uso non abitativo stipulato con la Società in data 25.08.2020.

Si precisa che il summenzionato contratto risulta essere stato ceduto in forza di Contratto di Cessione di Ramo d'Azienda alla Società con atto del 18.12.2025 nn. 5423/3149 di rep./racc. del Notaio Ugo Cortese.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Suzzara (MN), che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 5 Terreno edificabile, Suzzara (MN), via Don Ostiano Babbini	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
terreno mapp.le 105 con antenna telefonica	mq. 3.420,00	1,00	mq. 3.420,00
sup. totale ragguagliata		mq.	3.420,00
Valore stimato (arrotondato)	mq. 3.420,00 x € 55,00 = € 188.000,00		
Svalutazione assenza di garanzia (circa 5% del valore stimato)			-€ 10.000,00
Valore impianto telecomunicazioni			€ 70.000,00
Valore totale stimato			€ 248.000,00
(euro duecentoquarantottomila/00)			

Giova precisare che in caso la procedura valutasse la possibilità di stralciare l'area di sedime su cui insiste l'impianto costituito da antenna per telecomunicazioni, previa il frazionamento catastale dell'area stessa, si potrà procedere con una vendita disgiunta dell'area edificabile (con una consistenza di circa 3.370,00 mq) e l'area con la soprastante antenna per le telecomunicazioni (con una consistenza di circa 50,00 mq.). In tal caso lo scrivente Esperto Stimatore attribuirà un valore pari ad **€ 178.000,00 (euro centoseffantottomila/00)** per l'area edificabile ed un valore pari a **€ 70.000,00 (euro settantamila/00)** per l'area con la soprastante antenna per le telecomunicazioni.

06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Caratteristiche generali dei beni mobili:



i beni di proprietà del Sig. Eliseo Daolio sono costituiti da una serie di mezzi (autoveicoli e motoveicoli).

Criteri di stima:

la valutazione del valore di mercato dei beni mobili è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione degli stessi:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni mobili oggetto di stima;
- IV. reperimento di ogni documento necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. determinazione del valore di mercato dei beni riferito all'attualità, ipotizzando una vendita atomistica dei beni stessi, previa elaborazione dei dati raccolti e ricerca di prezzi di beni simili supportati dalla consultazione di operatori del settore e la consultazione di siti web specializzati, adottando criteri analitici e sintetico – comparativi, sulla base dei seguenti criteri:
 - vetustà del bene;
 - stato d'uso del bene;
 - obsolescenza del bene;
 - commerciabilità del bene.

Valutazione dei beni mobili:

tenuto conto dei sopra citati criteri di valutazione lo scrivente ha determinato i sottoesposti valori di stima:

LOTTO 6

AUTOVETTURA:

LOTTO 6 - bene mobile (autovettura)	n.	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Autovettura BMW 318 CI cabrio, targa CF034MZ, immatricolata il 29.05.2003.	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00

LOTTO 7

AUTOVETTURA:

LOTTO 7 - bene mobile (autovettura)	n.	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Monovolume MERCEDES-BENZ Viano CDI 2.2, targa DH976JW, immatricolato il 02.05.2007, km 222.719.	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00

LOTTO 8

MOTOVEICOLO:

LOTTO 8 - bene mobile (motoveicolo)	n.	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Motociclo BMW K 1200 LT, targa BE70718, immatricolato il 30.05.2001, km 233.192.	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00

LOTTO 9

MOTOVEICOLO:

LOTTO 9 - bene mobile (motoveicolo)	n.	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Motociclo BMW, targa DA56386, immatricolato il 02.11.2006.	1		Non è stato possibile effettuare la stima in quanto il motociclo risulta all'estero.

Il presente documento si compone di quarantadue pagine di Relazione Tecnica oltre allegati.

Mantova, 25.08.2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.

