

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	13
Titolarità	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	13
Confini	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	14

Consistenza.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	15
Dati Catastali	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	17
Patti	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	17
Stato conservativo	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	19

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	22
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI.....	38
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°	38
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	39

In data 28/04/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO - LOCALITÀ CORREGGIOLI

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui ubicati in località Correggioli di Ostiglia (MN) della superficie catastale di ha 1.42.72, pari a circa biolche mantovane 4,55, accessibili dalla strada provinciale (SP482) in corrispondenza del cartello stradale "CORREGGIOLI".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Trattasi di porzione di fabbricato (ex fabbricato rurale) edificato su due piani con annessa corte esclusiva sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Trattasi di fabbricato collabente in corpo staccato rispetto all'abitazione principale sviluppato su un unico piano sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella documentazione caricata a PCT non risultano depositati gli estratti di mappa catastali degli appezzamenti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal Certificato anagrafico del 20.08.2025 **** Omissis **** risulta essere di stato libero per divorzio da **** Omissis **** IL 04.07.2017. Si allega Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio. Si allega inoltre Certificato contestuale di Stato Civile e di Stato di Famiglia (ALL. 6).

CONFINI

Confini dei due appezzamenti in senso N.E.S.O.: mapp.li 339, 341; mapp.li 54, 225, 258; mapp.li 55, 226, 63, 285; mapp. 336.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14272,00 mq	14272,00 mq	1,00	14272,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14272,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14272,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo, considerate le ridotte dimensioni e le limitate condizioni di accessibilità, pur risultando teoricamente divisibile, non può ritenersi comodamente divisibile.”

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1976 al 06/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.61.40 Reddito dominicale € 55,83 Reddito agrario € 47,57
Dal 06/07/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 340 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.84.08 Reddito dominicale € 76,46 Reddito agrario € 65,14
Dal 06/07/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 338 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.58.64 Reddito dominicale € 53,32 Reddito agrario € 45,43

Nel presente paragrafo vengono riportati entrambi gli appezzamenti di terreno. Si specifica che la particella 340 risulta generata dalla particella 53 i cui dati reperiti risalgono all'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	338				Seminativo	2	0.58.64 mq	53,32 €	45,43 €	
45	340				Seminativo	2	0.84.08 mq	76,46 €	65,14 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

PATTI

Per i terreni agricoli in oggetto (Fg. 45 mappali 338, 340) risulta un contratto di affitto agrario - ex art. 45 della Legge n. 203/1982 - stipulato il 16.01.2023. Si veda quanto riportato al paragrafo "stato di occupazione" (ALL. 7).

STATO CONSERVATIVO

I terreni al sopralluogo di fine luglio 2025 risultavano arati e/o fresati di recente, con stoppie residue (ex coltura cerealicola, probabilmente grano o orzo). La morfologia è pianeggiante adatto a coltivazioni estensive e meccanizzate. Il suolo visivamente è di medio impasto tendente all'argilloso.

Contesto: risulta confinante a nord verso la pubblica via con piste ciclabili/strade accessibili ai mezzi agricoli, ma vicino a zone frequentate da persone; presenza di linee elettriche.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli appezzamenti per una porzione in lato nord-ovest risultano interessati dal passaggio di una linea elettrica (i tralicci dall'ortofoto allegata risultano su altri terreni); vi è inoltre indicazione, sia in loco, che negli estratti di

pgt della linea metanodotto. Si ricorda a questo proposito che l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto concerne i TERRENI AGRICOLI, si tratta di aree piane o moderatamente ondulate, con prevalenza di seminativo, frutteto e vigneto. I suoli sono molto profondi, a tessitura moderatamente grossolana, subalcalini o alcalini, calcarei a drenaggio da buono a rapido (Fonte Carta Pedologica dei Suoli della Provincia di Mantova).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/02/2023
- Scadenza contratto: 10/11/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

ACCORDO EX ART. 45 DELLA LEGGE 203/82. Durata del contratto dal 11/11/2024 al 10/11/2031 al canone complessivo di € 7000,00 per l'intera durata contrattuale (7 anni), che si ritiene congruo con riferimento alla zona agraria (ALL. 7).

Registrato il 3.02.2023 al n 1080 serie 3T data di stipula 16.01.2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1992	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STORI GIULIO	15/10/1992	56748	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/11/1992	9564	6420

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STORI GIULIO	15/10/1992	56747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/11/1992	9563	6419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2010	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile depositata agli atti dal precedente e aggiornata alla data del 14-04-2025. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 31/05/2016

Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 87254

N° raccolta: 14736

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportate eventuali annotazioni se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata agli atti dal procedente, a cui si rimanda per ulteriori e più approfondite informazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 3) richiesto in data 28.05.2025 di prot. 1538 e rilasciato in data 30.05.2025 N. 18/2025 certifica quanto segue per le particelle oggetto di procedura - NCT Foglio 45 Particelle 338 e 340:

- Zona E - Zone Agricole Art.29, delle Norme e Tavole Tecniche del Piano delle Regole (Tav.PDR.01b - Tav.PDR.05);

- Zona a sensibilità media, Art. 32 della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale (Tav. PDR.02);

- Fasce di rispetto viabilità, della Carta dei Vincoli (Tav.DDP.04);

Le particelle risultano esterne sia al centro abitato che al centro edificato.

Gli interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati ai criteri previsti dai seguenti strumenti urbanistici comunali:

- Normativa tecnica generale approvata con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 e pubblicata sul BURL n.12 del 24/03/2010 riguardante il PGT e D.C.C. n. 41 del 30/07/2019 pubblicata sul BURL n.6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT;

- Carta della sensibilità – Piano Paesistico Comunale approvata con D.C.C. n° 41 del 30/07/2020 e pubblicata sul BURL n.6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT;

- Studio Geologico approvato con D.C.C. n° 4 del 05/02/2010 del PGT e pubblicata sul BURL n.12 del 24/03/2010, per gli immobili in oggetto, in particolare quanto previsto per la classe 2b (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni – Aree con possibile presenza di falde sospese, per le aree a pericolosità sismica locale Z2 e Z4a;

- Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/01, approvato in data 27/06/2008 con D.C.C. n° 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si tratta di terreni agricoli. Vedere paragrafo "Normativa Urbanistica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da segnalare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella documentazione a PCT non risultano depositati gli estratti di mappa catastali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella documentazione caricata a PCT non risultano depositati gli estratti di mappa catastali.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal Certificato anagrafico del 20.08.2025 **** Omissis **** risulta essere di stato libero per divorzio da **** Omissis **** IL 04.07.2017. Si allega Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio. Si allega inoltre Certificato contestuale di Stato Civile e di Stato di Famiglia (ALL. 6).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal Certificato anagrafico del 20.08.2025 **** Omissis **** risulta essere di stato libero per divorzio da **** Omissis **** IL 04.07.2017. Si allega Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio. Si allega inoltre Certificato contestuale di Stato Civile e di Stato di Famiglia.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Confini dell'immobile in senso N.E.S.O.: via Rovigo (S.S. n. 482); mapp.li 442; mapp.li 444, 856; mapp.li 436, 435. Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Confini dell'immobile in senso N.E.S.O.: area cortiva map.le 439 stesso foglio. Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,55 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,78 m	T
Abitazione	97,16 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	0,00 m	1
Ripostiglio	61,62 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	0,00 m	T
Ripostiglio	41,53 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	0,00 m	1
Area esclusiva	866,00 mq	866,00 mq	0,10	86,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				336,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				336,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche e la distribuzione rilevata, non risulta allo stato attuale comodamente divisibile. Si precisa che le superfici lorde ai fini della valutazione risultano arrotondate all'unità. Si precisa che all'interno della superficie dell'area cortiva è compresa anche la porzione di proprietà dello stradello oltre la recinzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	51,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	63,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	63,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche e la distribuzione rilevata, non risulta allo stato attuale comodamente divisibile. Si precisa che le superfici lorde ai fini della valutazione risultano arrotondate all'unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 21/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 439, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 624,91 Piano T-1 Graffato 509/1
Dal 21/08/2025 al 21/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 439, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 293 mq Rendita € 596,51 Piano T-1

Con DOCFA di prot. n. MN0079217 del 19.08.2025 i fabbricati sono stati frazionati e risultano censiti come nel capitolo "dati catastali" e nelle visure allegate alla presente relazione (ALL. 1).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 21/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 439, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 624,91 Piano T-1 Graffato 509/1
Dal 21/08/2025 al 21/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 509, Sub. 2 Categoria F2

Con DOCFA MN0079217 i fabbricati sono stati frazionati e risultano censiti come nel capitolo "dati catastali" e nelle visure allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	439	5		A3	3	10,5 vani	293 mq	596,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad aggiornamento catastale con procedura DOCFA di prot. n. MN0079217 del 19/08/2025 in atti dal 21/08/2025 i fabbricati sono stati frazionati al fine di scorporare il mappale 509 dal mappale 439.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	509	2		F2					T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad aggiornamento catastale con procedura DOCFA di prot. n. MN0079217 del 19/08/2025 in atti dal 21/08/2025 i fabbricati sono stati frazionati al fine di scorporare il mappale 509 dal mappale 439 e poterlo censire come fabbricato collabente cat. F/2.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Non risultano contratti di locazione in essere. Si veda paragrafo "stato di occupazione".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Non risultano contratti di locazione in essere. Si veda paragrafo "stato di occupazione".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

L'immobile alla data del sopralluogo (28/07/2025) si presentava in scadente stato conservativo e manutentivo. La muratura portante in laterizio pieno presenta evidenti segni di degrado superficiale, distacchi di intonaco e fenomeni di umidità ascendente. La copertura a due falde con orditura lignea e manto in coppi non mostra particolari elementi di isolamento o lattonerie in buono stato.

Gli intonaci esterni risultano ammalorati, con vaste zone di scrostatura e fessurazioni diffuse; in alcune parti sono visibili le murature originarie in mattoni. Serramenti prevalentemente in legno con vetro semplice; oscuramenti mediante tapparelle avvolgibili, in parte non funzionanti. Alcune aperture al piano terra risultano protette da inferriate metalliche.

Internamente si rilevano pavimenti in graniglia e piastrelle ceramiche di vecchia posa; pareti e soffitti con intonaci ammalorati, con evidenti fenomeni di umidità, distacchi e alonature. Soffitti intonacati con tracce di infiltrazioni e rigonfiamenti. Infissi interni: porte interne in legno tamburato, di vecchia fattura.

Impianti presenti datati che non rispondono agli standard attuali in termini di sicurezza e normativa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

L'immobile alla data del sopralluogo (28/07/2025) si presentava in evidenti condizioni di degrado. La quasi totalità della copertura risultava crollata e non è stato possibile accedere all'interno dei locali.

PARTI COMUNI**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°**

L'immobile non rientra in un contesto condominiale ne risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

L'immobile non rientra in un contesto condominiale ne risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°**

Edificio libero su tre lati (N-O, S-O, S-E) di complessivi due piani edificati. La porzione abitativa risulta composta al piano terra da ingresso, soggiorno, ripostiglio, pranzo e cucina. Tramite vano scala è possibile accedere al piano primo composto da tre camere da letto e un ripostiglio. La pavimentazione dei locali risulta essere principalmente in mattonelle di varie tipologie, ad eccezione di una stanza in cui è presente una pavimentazione lignea. I serramenti installati sono in legno muniti di cassone, riscaldamento autonomo datato. La muratura perimetrale risulta essere in mattoni pieni con copertura avente struttura lignea. Pareti e divisori interni in muratura intonacate a civile con alcune porzioni lasciate al grezzo. Non è stato possibile appurare il corretto e completo funzionamento degli impianti elettrico e idraulico i quali tuttavia da una prima analisi necessitano di essere integrati/sostituiti. Di pertinenza vi è un rustico al grezzo (che nel passato era presumibilmente la vecchia stalla con colonne e soffitto a voltini e adiacente portico-barchessa) ed un'ampia area cortiva esclusiva. Per quanto concerne i confini di proprietà si fa riferimento all'apposito capitolato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Edificio libero su tre lati all'interno della corte esclusiva del mappale 439 anch'esso oggetto di esecuzione. Consiste in un rustico adibito a ripostiglio/deposito in evidente stato di degrado. La copertura con struttura principale lignea risulta quasi interamente crollata, la muratura principale, costituita da mattoni pieni, presenta in più punti distacchi. Pur non essendo stato possibile per ragioni di sicurezza accedere all'interno dell'immobile, l'edificio nella precedente planimetria catastale risultava ripartito in quattro locali tutti adibiti a ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Dal Certificato Anagrafe della popolazione residente risulta che il sig. **** Omissis **** è iscritto all'indirizzo Strada Rovigo n. 162 del comune di Ostiglia (ALL. 6).

In seguito all'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 02.05.2025 è stato recuperato un contratto di locazione a uso abitativo per una porzione di immobile stipulato in data 01-09-2022, disdetto in data 28-12-2024 con risoluzione acquisita dall'Agenzia delle Entrate con protocollo 25070118023913754-000001 del 01-07-2025 (ALL. 7).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si veda quanto riportato per il bene 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1968 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Revere	01/03/1968	2280	1218
		Registrazione			

Dal 16/06/2011 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****		16/06/2011	1129	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/2011	9097	5511
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25137	7961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****	Mantova	28/10/2011	13276	8186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2011 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25136	7960
		Trascrizione			
Dal 17/10/2011 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/10/2011	13274	8184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2011 al 09/07/2012	**** Omissis ****				
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25136	7960
Dal 17/10/2011 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mantova	28/10/2011	13275	8185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2012 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2012	1536	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/08/2012	8808	6244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiliberti Giuseppe	19/05/2016	87253	14735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/05/2016	5745	3868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2016	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiliberti Giuseppe	19/05/2016	87253	14735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/05/2016	5744	3867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile depositata agli atti dal precedente e aggiornata alla data del 14-04-2025. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

NOTE: Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis **** nato a Ostiglia il 19/09/1901 avvenuto in data 01-05-1979

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1968 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Revere	01/03/1968	2280	1218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2011 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2011	1129	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/2011	9097	5511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2011 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25136	7960
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/10/2011	13275	8185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25136	7960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/10/2011	13274	8184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tortora Federico	17/10/2011	25137	7961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/10/2011	13276	8186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2012 al 19/05/2016	**** Omissis ****	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2012	1536	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/08/2012	8808	6244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2016	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Chiliberti Giuseppe	19/05/2016	87253	14735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/05/2016	5744	3867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiliberti Giuseppe	19/05/2016	87253	14735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/05/2016	5745	3868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile depositata agli atti dal precedente e aggiornata alla data del 14-04-2025. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

NOTE: Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis **** nato a Ostiglia il 19/09/1901 avvenuto in data 01-05-1979

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 31/05/2016

Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 87254

N° raccolta: 14736

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportate eventuali annotazioni se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata agli atti dal procedente, alla quale si rimanda per ulteriori e più approfondite informazioni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 31/05/2016

Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 87254
N° raccolta: 14736

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportate eventuali annotazioni se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

L'immobile secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ostiglia ricade in:

- Centro Edificato e Centro Abitato Correggioli (carta dei vincoli luglio 2019)
- Sensibilità alta (carta delle sensibilità piano paesistico Comunale data 01-10-2018)
- B2 zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia estensiva (azzeramento PRG vigente gennaio 2010).

Si riporta estratto delle norme tecniche di attuazione:

ART. 22 ZONA "B" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,
- alberghi, pensioni, locande
- attività private di servizio sociale, ecc.,
- attività culturali e di spettacolo,
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

4. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 10 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto.

5. Nelle aree classificate come B1 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 1,2 mq/mq,
 - rapporto di copertura: 40% della superficie del lotto,
 - rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
 - percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
 - altezza dei fabbricati: altezza massima 14,40 metri.
- arretramento dal ciglio stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
 - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

6. Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 0,9 mq/mq,
 - rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto,
 - rapporto di occupazione del sottosuolo: 50% della superficie del lotto,
 - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
 - altezza dei fabbricati: altezza massima 11,10 metri.
- arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,
 - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

7. Nelle aree classificate come B3 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 0,5 mq/mq,
 - rapporto di copertura: $1/2$ della superficie del lotto,
 - rapporto di occupazione del sottosuolo: 45% della superficie del lotto,
 - percentuale minima di superficie drenante: 40% della superficie del lotto,
 - altezza dei fabbricati: altezza massima 7,80 metri.
- arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere

mai inferiore alla altezza della parete più alta,

- distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Si veda quanto riportato per il Bene 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIAROVIGO, 162, PIANO T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti effettuato dal sottoscritto (pratica 28052025-1557 del 28-05-2025) l'ufficio tecnico non ha reperito in archivio alcuna pratica inerente gli immobili oggetto di valutazione. L'atto notarile di provenienza - recuperato in corso di perizia tramite il sig. **** Omissis **** riferisce di fabbricati costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente è stata rilasciata Autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria in data 3 maggio 1990 prot. n. 2453. Dal sopralluogo non sono emersi fattori che possano indicare in maniera inequivocabile che tipo di lavori di manutenzione straordinaria siano stati effettuati per i quali sarebbe stata necessaria idonea pratica edilizia.

Comunque è stata fatta richiesta agli uffici del comune tramite il SUAP di visionare la pratica menzionata nell'atto di compravendita, ma è stato riferito che la stessa non è più reperibile.

In ogni caso i fabbricati risultavano già presenti nelle mappe catastali di impianto scaricate dalla piattaforma "Catasto on line" con la medesima sagoma, pertanto è lecito presumere che gli stessi siano risalenti agli anni '50 o forse anche più datati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si veda quanto riportato per il Bene 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

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

Nulla da evidenziare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

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

Nulla da evidenziare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui ubicati in località Correggioli di Ostiglia (MN) della superficie catastale di ha 1.42.72, pari a circa biolche mantovane 4,55, accessibili dalla strada provinciale (SP482) in corrispondenza del cartello stradale "CORREGGIOLI".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 340, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.961,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI	14272,00 mq	2,80 €/mq	€ 39.961,60	100,00%	€ 39.961,60
				Valore di stima:	€ 39.961,60

Valore di stima: € 39.961,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia di vizi del bene venduto	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.000,00

L'importo percentuale di deprezzamento in riferimento al valore di stima viene quantificato in un 5% totale, portando il valore finale ad € 37.963,52, il quale viene arrotondato ad € 38.000,00 (diconsi euro trentottomila,00);

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°
 Trattasi di porzione di fabbricato (ex fabbricato rurale) edificato su due piani con annessa corte esclusiva sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 439, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 84.050,00
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162
 Trattasi di fabbricato collabente in corpo staccato rispetto all'abitazione principale sviluppato su un unico piano sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 509, Sub. 2, Categoria F2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.410,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile	336,20 mq	250,00 €/mq	€ 84.050,00	100,00%	€ 84.050,00

Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T- 1°					
Bene N° 3 - Deposito Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162	63,00 mq	70,00 €/mq	€ 4.410,00	100,00%	€ 4.410,00
Valore di stima:					€ 88.460,00

Valore di stima: € 88.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia di vizi del bene venduto	5,00	%

Valore finale di stima: € 84.000,00

L'importo percentuale di deprezzamento in riferimento al valore di stima viene quantificato in un 5% totale, portando il valore finale a € 84.037,00, il quale viene arrotondato ad € 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila virgola zero zero).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni. Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, e nessun tipo di indagine nel sottosuolo dei terreni, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti oltre che tutte le riserve e limitazioni indicate nella presente relazione.

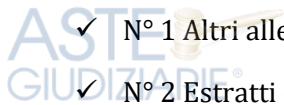
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 12/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Guidi Gian Luca

ELENCO ALLEGATI:

- 
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA PER SOGGETTO E STORICHE
 - ✓ N° 2 Estratti di mappa - n. 2 Estratti di mappa
 - ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreni
 - ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE + ELABORATO PLANIMETRICO
 - ✓ N° 5 Altri allegati - CHECK LIST
 - ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE - STATO CIVILE E MATRIMONIO
 - ✓ N° 7 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISOLUZIONE PER ABITAZIONE
 - ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI
 - ✓ N° 9 Altri allegati - DATI CATASTALI
 - ✓ N° 10 Ortofoto - GEOSIT
 - ✓ N° 11 Altri allegati - MAPPA D'IMPIANTO
 - ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- 
- 
- 
- 
- 
- 

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui ubicati in località Correggioli di Ostiglia (MN) della superficie catastale di ha 1.42.72, pari a circa biolche mantovane 4,55, accessibili dalla strada provinciale (SP482) in corrispondenza del cartello stradale "CORREGGIOLI".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 340, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 3) richiesto in data 28.05.2025 di prot. 1538 e rilasciato in data 30.05.2025 N. 18/2025 certifica quanto segue per le particelle oggetto di procedura - NCT Foglio 45 Particelle 338 e 340: - Zona E - Zone Agricole Art.29, delle Norme e Tavole Tecniche del Piano delle Regole (Tav.PDR.01b - Tav.PDR.05); - Zona a sensibilità media, Art. 32 della Carta della sensibilità del Piano Paesistico Comunale (Tav. PDR.02); - Fasce di rispetto viabilità, della Carta dei Vincoli (Tav.DDP.04); Le particelle risultano esterne sia al centro abitato che al centro edificato. Gli interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati ai criteri previsti dai seguenti strumenti urbanistici comunali: - Normativa tecnica generale approvata con D.C.C. n. 4 del 05/02/2010 e pubblicata sul BURL n.12 del 24/03/2010 riguardante il PGT e D.C.C. n. 41 del 30/07/2019 pubblicata sul BURL n.6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT; - Carta della sensibilità - Piano Paesistico Comunale approvata con D.C.C. n° 41 del 30/07/2020 e pubblicata sul BURL n.6 del 05/02/2020 riguardante la Variante n.1 al PGT; - Studio Geologico approvato con D.C.C. n° 4 del 05/02/2010 del PGT e pubblicata sul BURL n.12 del 24/03/2010, per gli immobili in oggetto, in particolare quanto previsto per la classe 2b (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni - Aree con possibile presenza di falde sospese, per le aree a pericolosità sismica locale Z2 e Z4a; - Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/01, approvato in data 27/06/2008 con D.C.C. n° 42.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°

Trattasi di porzione di fabbricato (ex fabbricato rurale) edificato su due piani con annessa corte esclusiva sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 439, Sub. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ostiglia ricade in: - Centro Edificato e Centro Abitato Correggioli (carta dei vincoli luglio 2019) - Sensibilità alta (carta delle sensibilità piano paesistico Comunale data 01-10-2018) - B2 zone sature o di completamento caratterizzate da edilizia estensiva (azzeramento PRG vigente gennaio 2010). Si riporta estratto delle norme tecniche di attuazione: ART. 22 ZONA "B" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. 1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono: - residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione, - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, - attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori, - uffici, studi professionali e di rappresentanza, - alberghi, pensioni, locande - attività private di servizio sociale, ecc., - attività culturali e di spettacolo, - attività e

servizi pubblici o di pubblica utilità. 2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione. Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente: - La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico; - La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA; - La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione. 3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme. 4. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 10 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto. 5. Nelle aree classificate come B1 si applicano i seguenti indici: - Indice di densità fondiaria: 1,2 mq/mq, - rapporto di copertura: 40% della superficie del lotto, - rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto, - percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto, - altezza dei fabbricati: altezza massima 14,40 metri. - arretramento dal ciglio stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti, - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta, - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. 6. Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici: - Indice di densità fondiaria: 0,9 mq/mq, - rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto, - rapporto di occupazione del sottosuolo: 50% della superficie del lotto, - percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto, - altezza dei fabbricati: altezza massima 11,10 metri. - arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti, - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta, - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. 7. Nelle aree classificate come B3 si applicano i seguenti indici: - Indice di densità fondiaria: 0,5 mq/mq, - rapporto di copertura: $1/2$ della superficie del lotto, - rapporto di occupazione del sottosuolo: 45% della superficie del lotto, - percentuale minima di superficie drenante: 40% della superficie del lotto, - altezza dei fabbricati: altezza massima 7,80 metri. - arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti, - distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta, - distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

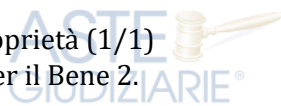
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162

Trattasi di fabbricato collabente in corpo staccato rispetto all'abitazione principale sviluppato su un unico piano sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 509, Sub. 2, Categoria F2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il Bene 2.



Prezzo base d'asta: € 84.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - via Rovigo - località CORREGGIOLI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 338, Qualità Seminativo - Fg. 45, Part. 340, Qualità Seminativo	Superficie	14272,00 mq
Stato conservativo:	I terreni al sopralluogo di fine luglio 2025 risultavano arati e/o fresati di recente, con stoppie residue (ex coltura cerealicola, probabilmente grano o orzo). La morfologia è pianeggiante adatto a coltivazioni estensive e meccanizzate. Il suolo visivamente è di medio impasto tendente all'argilloso. Contesto: risulta confinante a nord verso la pubblica via con piste ciclabili/strade accessibile ai mezzi agricoli, ma vicino a zone frequentate da persone; presenza di linee elettriche.		
Descrizione:	Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui ubicati in località Correggioli di Ostiglia (MN) della superficie catastale di ha 1.42.72, pari a circa biolche mantovane 4,55, accessibili dalla strada provinciale (SP482) in corrispondenza del cartello stradale "CORREGGIOLI".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 439, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	336,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo (28/07/2025) si presentava in scadente stato conservativo e manutentivo. La muratura portante in laterizio pieno presenta evidenti segni di degrado superficiale, distacchi di intonaco e fenomeni di umidità ascendente. La copertura a due falde con orditura lignea e manto in coppi non mostra particolari elementi di isolamento o lattonerie in buono stato. Gli intonaci esterni risultano ammalorati, con vaste zone di scrostatura e fessurazioni diffuse; in alcune parti sono visibili le murature originarie in mattoni. Serramenti prevalentemente in legno con vetro semplice; oscuramenti mediante tapparelle avvolgibili, in parte non funzionanti. Alcune aperture al piano terra risultano protette da inferriate metalliche. Internamente si rilevano pavimenti in graniglia e piastrelle ceramiche di vecchia posa; pareti e soffitti con intonaci ammalorati, con evidenti fenomeni di umidità, distacchi e alonature. Soffitti intonacati con tracce di infiltrazioni e rigonfiamenti. Infissi interni: porte interne in legno tamburato, di vecchia fattura. Impianti presenti datati che non rispondono agli standard		

	attuali in termini di sicurezza e normativa.
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato (ex fabbricato rurale) edificato su due piani con annessa corte esclusiva sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Dal Certificato Anagrafe della popolazione residente risulta che il sig. **** Omissis **** è iscritto all'indirizzo Strada Rovigo n. 162 del comune di Ostiglia (ALL. 6).

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - via Rovigo, 162		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 509, Sub. 2, Categoria F2	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo (28/07/2025) si presentava in evidenti condizioni di degrado. La quasi totalità della copertura risultava crollata e non è stato possibile accedere all'interno dei locali.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato collabente in corpo staccato rispetto all'abitazione principale sviluppato su un unico piano sito in Comune di Ostiglia (MN) con accesso da stradello prospiciente via Rovigo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO - LOCALITÀ CORREGGIOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 31/05/2016
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 87254
N° raccolta: 14736

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025
Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 31/05/2016
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 87254
N° raccolta: 14736

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA ROVIGO, 162

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 31/05/2016

Reg. gen. 5760 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: NOTAIO CHILIBERTI GIUSEPPE

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 87254

N° raccolta: 14736

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 14/04/2025

Reg. gen. 4699 - Reg. part. 3339

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura