



TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	24
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	32



In data 20/05/2025, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.079094 11.131015)
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T (Coord. Geografiche: 45.079094 11.131015)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Villetta a schiera su due livelli con area esterna di pertinenza sul fronte e sul retro all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, cucina separata, antibagno, bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole una delle quali con balcone, un bagno e un ripostiglio.

Completa la proprietà un garage accessibile solo dall'esterno.

La villetta è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Garage di pertinenza di villetta a schiera (Bene 1) all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 ha ingresso dall'area esterna di parcheggio di proprietà del Bene 1 e ha anche, sul fronte sud, una porta di ingresso dal giardino sul retro dell'abitazione.

Il garage è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Viene integrata la documentazione presentata con il deposito del Certificato di storico di residenza, unico certificato presente all'Anagrafe di Ostiglia, dal quale si evince che i proprietari sono emigrati in Romania dal 04/05/2023 (Allegato 13).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Viene integrata la documentazione presentata con il deposito del Certificato di storico di residenza, unico certificato presente all'Anagrafe di Ostiglia, dal quale si evince che i proprietari sono emigrati in Romania dal 04/05/2023 (Allegato 13).

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

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



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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Regime di comunione legale dei beni come dichiarato nell'atto di compravendita di provenienza (Allegato 09)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

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

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



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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Regime di comunione legale dei beni come dichiarato nell'atto di compravendita di provenienza (Allegato 09)



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'unità abitativa completa di area esterna confina:

- A Nord con stradello privato comune mappale 430/30 e con box auto (bene 2) mappale 430/21;
- A Est con altra unità abitativa mappale 430/18;
- A Sud con il mappale 119 e con box auto (bene 2) mappale 430/21;
- A Ovest con altra unità abitativa mappale 430/22 e con box auto (bene 2) mappale 430/21;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'unità immobiliare confina:

- A Nord con unità immobiliare mappale 430/33 (bene 1);
- A Est con unità immobiliare mappale 430/33 (bene 1);
- A Sud con unità immobiliare mappale 430/33 (bene 1);
- A Ovest con altra unità abitativa mappale 430/22.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	48,19 mq	1	48,19 mq	2,70 m	T
Abitazione	52,54 mq	64,52 mq	1	64,52 mq	3,39 m	1
Portico	27,83 mq	27,83 mq	0,3	8,35 mq	2,85 m	T
Giardino	51,90 mq	51,90 mq	0,18	9,34 mq	0,00 m	T
Balcone	3,89 mq	3,89 mq	0,3	1,17 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				131,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata per il piano primo è determinata come media delle medie altezze delle due zone di cui è costituito il piano stesso.

L'altezza del portico è una media tra l'altezza alla gronda e l'altezza contro l'edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,68 mq	21,52 mq	0,5	10,76 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 20 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T-1
Dal 23/01/2007 al 22/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano T-1
Dal 23/07/2007 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano T-1
Dal 31/07/2007 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano T-1
Dal 21/10/2025 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 33 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 486,76 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si rimanda alla lettura dell'Allegato 4 (Visure storiche aggiornate).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 21 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 23/01/2007 al 22/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 61,46 Piano T
Dal 23/07/2007 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Rendita € 61,46 Piano T
Dal 21/10/2025 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 430, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 61,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si rimanda alla lettura dell'Allegato 4 (Visure storiche aggiornate).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastral e	Rendita	Piano	Graffato	
	25	430	33		A2	2	6,5	125 mq	486,76 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

All'atto della visita di sopralluogo, effettuata dallo Scrivente in data 02/10/2025, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima agli atti e lo stato dei luoghi.

In particolare all'interno dell'abitazione, al piano terra, è stata chiusa la porta di collegamento tra il soggiorno e l'adiacente garage (Bene 2) e al piano primo è stata leggermente spostata la parete divisoria tra la camera da letto matrimoniale e quella con il balcone.

All'esterno, nell'area cortiva sul retro è stato realizzato un porticato in legno a copertura di gran parte dell'area di pertinenza.

Si è reso necessario inserire in mappa il porticato e presentare una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. (Allegato 2 e 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	430	21	C6	4	17	21 mq	61,46 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo, effettuata dallo Scrivente in data 02/10/2025, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima agli atti e lo stato dei luoghi.

In particolare all'interno del garage è stata chiusa la porta di collegamento con il soggiorno adiacente (Bene 1).

Si è reso necessario presentare una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. (Allegato 2).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare avvenuta il 24/04/2025 (Allegato 12), i signori **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare avvenuta il 24/04/2025 (Allegato 12), i signori **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito in data 02/10/2025, in buono stato di conservazione. Solo le zone a verde degli esterni sono risultate incolte e trascurate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito in data 02/10/2025, in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale di 12 unità residenziali a schiera, suddivise in tre corpi di fabbrica separati. Per accedere all'immobile si deve transitare su uno stradello privato comune a tutte le unità immobiliari identificato catastalmente come Bene comune non censibile al fg. 25, mappale 430, subalterno 30.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale di 12 unità residenziali a schiera, suddivise in tre corpi di fabbrica separati. Per accedere all'immobile si deve transitare su uno stradello privato comune a tutte le unità immobiliari identificato catastalmente come Bene comune non censibile al fg. 25, mappale 430, subalterno 30.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Nella sezione D dell'atto di compravendita con cui i signori **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile è riportato quanto segue (Allegato 08): "Servitù attive e passive di cui all'atto per Notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) in data 10 ottobre 1993, rep. n. 25335, trascritta a Mantova il 12 novembre 1993 ai n.r.i 5932/9091" Dalla lettura dell'atto a firma Notaio Barbieri sopra indicato si tratta di servitù a carico e a favore del mappale 245 del foglio 25 e dei mappali 337, 336, 242, 329, 330, 328 del foglio 25, servitù perpetue e reciproche di passaggio anche carrabile esercitate su una striscia di terreno larga 6 metri corrente per 3 metri lungo il confine sud dei mappali 329, 330 e 328 e per tre metri lungo il confine nord dei mappali 245, 337, 336 e 242. Stessa servitù di passaggio si intende estesa a favore del mappale 113 e dei mappali 333 e 334 del foglio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Nella sezione D dell'atto di compravendita con cui i signori **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile è riportato quanto segue (Allegato 08): "Servitù attive e passive di cui all'atto per Notaio Umberto Barbieri di Castelmassa (RO) in data 10 ottobre 1993, rep. n. 25335, trascritta a Mantova il 12 novembre 1993 ai n.ri 5932/9091". Dalla lettura dell'atto a firma Notaio Barbieri sopra indicato si tratta di servitù a carico e a favore del mappale 245 del foglio 25 e dei mappali 337, 336, 242, 329, 330, 328 del foglio 25, servitù perpetue e reciproche di passaggio anche carrabile esercitate su una striscia di terreno larga 6 metri corrente per 3 metri lungo il confine sud dei mappali 329, 330 e 328 e per tre metri lungo il confine nord dei mappali 245, 337, 336 e 242. Stessa servitù di passaggio si intende estesa a favore del mappale 113 e dei mappali 333 e 334 del foglio 25.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato, dal punto di vista strutturale, è costituito da fondazione a platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 40 cm, strutture in elevazione in blocchi di laterizio alveolare dello spessore di 25 cm e 30 cm legati con malta cementizia, solaio intermedio in laterocemento con travetti prefabbricati e interposta pignatta in laterizio dello spessore di cm 20 con sovrastante soletta in c.a. collaborante di 4 cm e copertura con struttura in legno a due falde con sovrastante pacchetto di isolamento e ventilazione.

Le murature esterne sono in laterizio spessore 30 cm intonacate su due lati e tinteggiate, le divisorie interne sono in laterizio spessore 8 cm intonacate su entrambe le facce con finitura al civile.

I pavimenti al piano terra nel soggiorno, nella cucina e al piano primo nelle camere da letto e nel ripostiglio sono in gres porcellanato, piastrelle 33x33 cm tonalità chiara, posati in diagonale e fugati con battiscopa coordinato. Al piano primo nel corridoio e nelle camere da letto è stato posato un soprastante pavimento vinilico effetto parquet. I bagni dei due piani sono pavimentati in gres porcellanato, piastrelle 33x33 cm posati in diagonale e fugati con tonalità acqua marina e sono dotati di rivestimenti a due tonalità con cornici realizzate con pezzi speciali.

La cucina, nella parete attrezzata, è dotata di fazzoletto di rivestimento in ceramica con piastrelle quadrate 20x20 cm posate dritte accostate.

Le stanze sono ben tinteggiate. Il soggiorno ha le pareti bianche come il soffitto e la parete del sottoscala con tinteggiatura a effetto spugnato di tonalità rosso-ocra; la cucina ha le pareti a effetto spugnato di tonalità rosso-ocra e il soffitto bianco come la parete attrezzata; il bagno al piano terra ha il soffitto tinteggiato di bianco. Al piano primo le stanze sono tinteggiate con colori decisi: la matrimoniale ha le pareti tinteggiate di verde, la stanza da letto con il balcone ha le pareti tinteggiate di rosa, la stanza da letto singola sopra il garage ha le pareti tinteggiate di arancione-ocra; tutti i soffitti del piano primo sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e con oscuranti esterne, tipo persiana, in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato liscie, color noce medio. Il portoncino blindato è antieffrazione secondo la norma ENV 1627 di classe 2 con sopraluce fisso.

Anti-bagno del piano terra: è rivestito come il bagno ed è dotato di attacchi per un lavandino o per una lavatrice.

Bagno al piano terra: è dotato di piatto doccia rettangolare, lavandino, water e bidet da appoggio in porcellana bianca, lavandino e bidet con miscelatore di primaria marca.

Bagno al piano primo: è dotato di vasca da bagno, lavandino, water e bidet da appoggio in porcellana bianca, lavandino e bidet con miscelatori di primaria marca.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità secondo l'art. 9 della legge 46 del 05 marzo 1990.



L'impianto elettrico è dotato di centralino ad incasso della Merlin Gerin, interruttori magnetotermici e differenziale magnetotermico della Gewiss, frutti di comando BTicino neri. L'appartamento è dotato di citofono, di impianto per la ricezione del segnale televisivo digitale terrestre e di impianto satellitare.

L'impianto termoidraulico è caratterizzato da una caldaia a gas per esterni, a parete, marca Sime modello Open 25 BF TS2 per riscaldamento e acqua calda sanitaria con termosifoni in alluminio in ogni ambiente e sistema di regolazione a zona digitale.

All'esterno, nella porzione di giardino sul retro, è presente un ampio portico in legno che copre buona parte della superficie; protetta dal portico è presente una pavimentazione da esterni con piastrelle quadrate in gres porcellanato antigelive.

Con riferimento a quanto sopra descritto, il sottoscritto perito può asserire che, all'atto della visita, l'unità immobiliare presentava una tipologia di finiture di buon livello e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso buono. Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.



BENE N° 2 GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'immobile di cui fa parte il bene 2 fa parte di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato, dal punto di vista strutturale, è costituito da fondazione a platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 40 cm, strutture in elevazione in blocchi di laterizio alveolare dello spessore di 25 cm e 30 cm legati con malta cementizia, solaio intermedio in laterocemento con travetti prefabbricati e interposta pignatta in laterizio dello spessore di cm 20 con sovrastante soletta in c.a. collaborante di 4 cm e copertura con struttura in legno a due falde con sovrastante pacchetto di isolamento e ventilazione.

Le murature esterne sono in laterizio spessore 30 cm intonacate su due lati e tinteggiate.

Il pavimento del garage è in gres porcellanato, piastrelle 33x33 cm tonalità chiara, posato in diagonale e fugato con battiscopa coordinato.

Le pareti sono ben tinteggiate con tonalità gialla, il soffitto è tinteggiato di bianco.

La basculante di accesso carraio è acciaio rivestito con doghe verticali effetto legno ed è motorizzata.

La porta sul retro è finestrata ed è protetta da antone apribile in alluminio tipo persiana.

L'impianto elettrico è dotato di dichiarazione di conformità secondo l'art. 9 della legge 46 del 05 marzo 1990.

Sono presenti frutti interni color nero della BTicino analoghi a quelli presenti nell'appartamento (Bene 1).

Con riferimento a quanto sopra descritto, il sottoscritto perito può asserire che, all'atto della visita, l'unità immobiliare presentava una tipologia di finiture di buon livello e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso buono. Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'immobile risulta libero



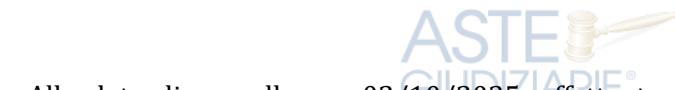
Alla data di sopralluogo, 02/10/2025, effettuata dallo Scrivente l'unità immobiliare risultava libera e non abitata.

Come riportato nel certificato di residenza storico (Allegato 13), gli esecutati non risultano essere più residenti



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'immobile risulta libero



Alla data di sopralluogo, 02/10/2025, effettuata dallo Scrivente l'unità immobiliare risultava libera e non abitata.

Come riportato nel certificato di residenza storico (Allegato 13), gli esecutati non risultano essere più residenti in Strada San Romano Casetto 36B dal 04/05/2023 in quanto emigrati in Romania.


BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1992 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Vaini	23/06/1992	7684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	21/07/1992	6791	4576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1993 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Barbieri	19/10/1993	25335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	12/11/1993	9090	5931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2005 al	**** Omissis ****	Compravendita			



23/07/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Tortora	13/10/2005	15452	2649
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria RR.II. di Mantova		09/11/2005	17144		9997
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Compravendita					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Federico Tortora		23/07/2007	19380		4265
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria RR.II. di Mantova		27/07/2007	13277		7347
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Mantova		26/07/2007	7381		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'ultimo atto di provenienza è riportato nell'Allegato 09 e la relativa nota di trascrizione è riportata nell'Allegato 08.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1992 al 13/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Fabio Vaini		23/06/1992	7684		
Trascrizione					

Dal 19/10/1993 al
13/10/2005

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Mantova	21/07/1992	6791		4576

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

Dal 19/10/1993 al
13/10/2005

**** Omissis ****

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Umberto Barbieri	19/10/1993	25335	
------------------	------------	-------	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

Conservatoria RR.II. di Mantova	12/11/1993	9090	5931
---------------------------------	------------	------	------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

Dal 13/10/2005 al
23/07/2007

**** Omissis ****

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Federico Tortora	13/10/2005	15452	2649
------------------	------------	-------	------

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

Conservatoria RR.II. di Mantova	09/11/2005	17144	9997
---------------------------------	------------	-------	------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

--	--	--	--

Dal 23/07/2007 al
27/10/2025

**** Omissis ****

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Federico Tortora	23/07/2007	19380	4265
------------------	------------	-------	------

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

Conservatoria RR.II. di Mantova	27/07/2007	13277	7347
---------------------------------	------------	-------	------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Mantova	26/07/2007	7381	
---------	------------	------	--

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

Si precisa che l'ultimo atto di provenienza è riportato nell'Allegato 09 e la relativa nota di trascrizione è riportata nell'Allegato 08.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 27/07/2007
Reg. gen. 13278 - Reg. part. 3480
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Federico Tortora
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 19381
N° raccolta: 4266

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 02/05/2025
Reg. gen. 5712 - Reg. part. 4083
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

##

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 27/07/2007
Reg. gen. 13278 - Reg. part. 3480
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Federico Tortora
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 19381
N° raccolta: 4266

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 02/05/2025
Reg. gen. 5712 - Reg. part. 4083
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Il Comune di Ostiglia (MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come:

Art. 23 Zona C - Zone di espansione con piano attuativo approvato.

1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole sono distinte in:

- zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato;
sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.
Parametri ammessi:

Superficie filtrante minima : 40% sup. del lotto;
Superficie coperta massima : 30% sup. del lotto;
Hmax fabbricati : 11,10 m
Dc (distanza dai confini) : 5,0 m

L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Il Comune di Ostiglia (MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come:

Art. 23 Zona C - Zone di espansione con piano attuativo approvato.

1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole sono distinte in:

- zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato;
sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.
Parametri ammessi:

Superficie filtrante minima : 40% sup. del lotto;
Superficie coperta massima : 30% sup. del lotto;
Hmax fabbricati : 11,10 m
Dc (distanza dai confini) : 5,0 m

L'unità immobiliare, trattandosi di pertinenza di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ostiglia (MN), sono stati trovati i seguenti procedimenti:

- Permesso di Costruire n. 23/2005 del 30/12/2005, pratica n. 163/2005, per la realizzazione di un Complesso Residenziale composto da dodici villette a schiera con destinazione residenziale.
- DIA in variante al PdC, prot. n. 7364 del 01/08/2006, pratica n. 120/2005, variante di complesso residenziale composto da 12 villette a schiera.
- Comunicazione di fine lavori prot. 6303 del 10/07/2007;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 10/07/2007 prot. n. 6303.

Non sono state richieste ulteriori integrazioni alla documentazione presentata dopo il 10/07/2007, pertanto, essendo decorsi 60 gg senza sospensioni del procedimento, l'Agibilità si intende attestata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 02/10/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata non è risultata conforme allo stato dei luoghi.

Come indicato nel capitolo "Conformità catastale" è stato riscontrato quanto segue:

- Al piano terra, è stata chiusa la porta di collegamento tra il soggiorno e l'adiacente garage (Bene 2);
- Al piano primo è stata leggermente spostata la parete divisoria tra la camera da letto matrimoniale e quella con il balcone.
- All'esterno, nell'area cortiva sul retro è stato realizzato un porticato in legno a copertura di gran parte dell'area di pertinenza.
- Una porzione di verde sul fronte nord e una grande porzione di verde sul fronte sud è stata pavimentata con piastrelle da esterno.

Prese opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia (MN), le prime due difformità possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria. Per tale procedura si stima un costo, per spese tecniche, pari a € 2.000,00, di € 1.024,00 per l'oblazione, di € 200,00 per diritti di segreteria e diritti SUAP. Tale costo si considera unico per la presentazione della sanatoria per l'intero compendio immobiliare.

L'importo di € 3.224,00 sarà detratto dal valore di stima del lotto unico.

La terza e la quarta difformità non possono essere sanate, si dovrà procedere con un ripristino della superficie drenante prevista dal progetto e con la trasformazione in arredo urbano (pergolato) del portico.

Per il portico, dovrà essere rimossa la copertura con trasformazione in pergolato con superficie non superiore a 20 mq e la sua altezza massima dovrà essere di 3,00 m sotto struttura come previsto dall'art. 43 delle NTA.

La superficie drenante stimata in 26,79 mq che è stata pavimentata dovrà essere ripristinata con la demolizione della pavimentazione e ripristino del manto verde.

Nell'allegato 15 sono sviluppati i calcoli relativi ai costi di ripristino. L'importo previsto di € 3.350,00 verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in obbligazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ostiglia (MN), sono stati trovati i seguenti procedimenti:

- Permesso di Costruire n. 23/2005 del 30/12/2005, pratica n. 163/2005, per la realizzazione di un Complesso Residenziale composto da dodici villette a schiera con destinazione residenziale.
- DIA in variante al PdC, prot. n. 7364 del 01/08/2006, pratica n. 120/2005, variante di complesso residenziale composto da 12 villette a schiera.
- Comunicazione di fine lavori prot. 6303 del 10/07/2007;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità del 10/07/2007 prot. n. 6303.

Non sono state richieste ulteriori integrazioni alla documentazione presentata dopo il 10/07/2007, pertanto, essendo decorsi 60 gg senza sospensioni del procedimento, l'Agibilità si intende attestata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 02/10/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata non è risultata conforme allo stato dei luoghi.

Come indicato nel capitolo "Conformità catastale" è stato riscontrato quanto segue:

- E' stata chiusa la porta di collegamento tra il garage e l'adiacente soggiorno (Bene 1);
- Il portone basculante è stato montato a filo interno della muratura.

Prese opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiglia (MN), la difformità può essere sanata con la presentazione di una SCIA in sanatoria. Per tale procedura si stima un costo, per spese tecniche, pari a € 2.000,00, di € 1.024,00 per l'oblazione, di € 200,00 per diritti di segreteria e diritti SUAP; tale costo si considera unico per la presentazione della sanatoria per l'intero compendio immobiliare.

L'importo di € 3.224,00 sarà detratto dal valore di stima del lotto unico.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'immobile risulta gestito dall'Amministratore Avv. Mario Salvadori di Ostiglia(MN).

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il

garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 250,00.

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 815,47 (che deriva da mancato pagamento spese relative agli anni precedenti (€ 585,86) e al bilancio di previsione per l'A.A. 2025-2026 (€ 229,61)).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta gestito dall'Amministratore Avv. Mario Salvadori di Ostiglia(MN).

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 250,00.

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 815,47 (che deriva da mancato pagamento spese relative agli anni precedenti (€ 585,86) e al bilancio di previsione per l'A.A. 2025-2026 (€ 229,61)).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1
Villetta a schiera su due livelli con area esterna di pertinenza sul fronte e sul retro all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, cucina separata, antibagno, bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole una delle quali con balcone, un bagno e un ripostiglio. Completa la proprietà un garage accessibile solo dall'esterno. La villetta è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 33, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.834,50

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'intero compendio si indica un costo indicativo di € 3.224,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione dei beni determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 3.350,00 per i costi di ripristino da sostenere per le opere non sanabili (Allegato 15).

Si riduce ulteriormente il valore del compendio immobiliare di € 500,00 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T
Garage di pertinenza di villetta a schiera (Bene 1) all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 ha ingresso dall'area esterna di parcheggio di proprietà del Bene 1 e ha anche, sul fronte sud, una porta di ingresso dal giardino sul retro dell'abitazione. Il garage è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.146,00
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del

Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'intero compendio si indica un costo indicativo di € 3.224,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione dei beni determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 3.350,00 per i costi di ripristino da sostenere per le opere non sanabili (Allegato 15).

Si riduce ulteriormente il valore del compendio immobiliare di € 500,00 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1	131,57 mq	850,00 €/mq	€ 111.834,50	100,00%	€ 111.834,50
Bene N° 2 - Garage Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T	10,76 mq	850,00 €/mq	€ 9.146,00	100,00%	€ 9.146,00
Valore di stima:					€ 120.980,50

Valore di stima: € 121.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3224,00	€
Oneri di ripristino	3350,00	€
Spese condominiali insolute	500,00	€

Valore finale di stima: € 114.000,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di

commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'intero compendio si indica un costo indicativo di € 3.224,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione dei beni determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 3.350,00 per i costi di ripristino da sostenere per le opere non sanabili (Allegato 15).

Si riduce ulteriormente il valore del compendio immobiliare di € 500,00 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16). Si arrotonda il valore del compendio immobiliare a € 114.000,00.

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

Mantova, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01- Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 02- Planimetrie catastali e Elaborato Planimetrico Aggiornati (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 03- Estratto di Mappa Aggiornato (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 04- Visure Catastali Storiche Aggiornate (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 05- Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 06- Strumenti Urbanistici Vigenti (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 07- Certificazione Sostitutiva del Certificato Ipocatastale (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 08- Elenco Aggiornato Formalità e Nota di Trascrizione Atto di Compravendita di Provenienza (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 09- Atto di Compravendita di Provenienza (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 10- Stima Immobile con il Metodo MCA e Valori OMI di Riferimento (Aggiornamento al 11/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 11- Perizia Versione Privacy (Aggiornamento al 27/10/2025)



- ✓ Altri allegati - 12- Check-List Perizia (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 13- Certificato di Residenza Storico degli Esecutati (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 14- Elenco Identificativi Catastali dei Beni Periziati (Aggiornamento al 07/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 15 -Calcolo oneri di ripristino (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ Altri allegati - 16- Spese Condominiali - consuntivo 24-25 e prospetto rate 25-26 approvati (Aggiornamento al 25/10/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1
Villetta a schiera su due livelli con area esterna di pertinenza sul fronte e sul retro all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, cucina separata, antibagno, bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole una delle quali con balcone, un bagno e un ripostiglio. Completa la proprietà un garage accessibile solo dall'esterno. La villetta è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 33, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ostiglia (MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come: Art. 23 Zona C - Zone di espansione con piano attuativo approvato. 1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole sono distinte in: - zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato; sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza. Parametri ammessi: Superficie filtrante minima : 40% sup. del lotto; Superficie coperta massima : 30% sup. del lotto; Hmax fabbricati : 11,10 m Dc (distanza dai confini) : 5,0 m L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T
Garage di pertinenza di villetta a schiera (Bene 1) all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 ha ingresso dall'area esterna di parcheggio di proprietà del Bene 1 e ha anche, sul fronte sud, una porta di ingresso dal giardino sul retro dell'abitazione. Il garage è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 21, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ostiglia (MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come: Art. 23 Zona C - Zone di espansione con piano attuativo approvato. 1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole sono distinte in: - zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato; sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza. Parametri ammessi: Superficie filtrante minima : 40% sup. del lotto; Superficie coperta massima : 30% sup. del lotto; Hmax fabbricati : 11,10 m Dc (distanza dai confini) : 5,0 m L'unità immobiliare, trattandosi di pertinenza di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Prezzo base d'asta: € 114.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 33, Categoria A2	Superficie	131,57 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito in data 02/10/2025, in buono stato di conservazione. Solo le zone a verde degli esterni sono risultate incolte e trascurate.		
Descrizione:	Villetta a schiera su due livelli con area esterna di pertinenza sul fronte e sul retro all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, cucina separata, antibagno, bagno e, al piano primo, raggiungibile da scala interna, da disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole una delle quali con balcone, un bagno e un ripostiglio. Completa la proprietà un garage accessibile solo dall'esterno. La villetta è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ostiglia (MN) - Strada San Romano Casetto 36B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 430, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	10,76 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presentava, alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente perito in data 02/10/2025, in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage di pertinenza di villetta a schiera (Bene 1) all'interno di un complesso residenziale costituito da 12 villette disposte in tre corpi di fabbrica distinti ubicata in Strada San Romano Casetto 36B a Ostiglia (MN). L'unità immobiliare edificata nel 2007 ha ingresso dall'area esterna di parcheggio di proprietà del Bene 1 e ha anche, sul fronte sud, una porta di ingresso dal giardino sul retro dell'abitazione. Il garage è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato in prossimità del centro del Comune di Ostiglia (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE GIUDIZIARIE®	Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®	Stato di occupazione:	Libero	ASTE GIUDIZIARIE®





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Mantova il 27/07/2007

Reg. gen. 13278 - Reg. part. 3480

Quota: 1/1

Importo: € 315.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

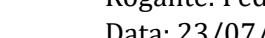
Capitale: € 210.000,00

Rogante: Federico Tortora

Data: 23/07/2007

N° repertorio: 19381

N° raccolta: 4266



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 02/05/2025

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 4083

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - STRADA SAN ROMANO CASETTO 36B, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Mantova il 27/07/2007

Reg. gen. 13278 - Reg. part. 3480

Quota: 1/1

Importo: € 315.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.000,00

Rogante: Federico Tortora

Data: 23/07/2007

N° repertorio: 19381

N° raccolta: 4266



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 02/05/2025

Reg. gen. 5712 - Reg. part. 4083

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura